

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي



République Algérienne Démocratique et Populaire
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique



Mémoire de Master

Présenté à l'Université 08 Mai 1945 de Guelma

Faculté des Sciences et de la Technologie

Département de : Architecture

Spécialité : Architecture

Option : ARCHITECTURE PROJET URBAIN ET DURABILITE

Présenté par : ELAGGOUNE Mohammed Amin

**Thème : LA MISE EN PAYSAGE DU POS SUD DE
GUELMA.**

Sous la direction de : DAIKH Adel

Juin 2017

Remerciements



Je tiens à exprimer mes vifs remerciements à tous ceux qui ont participé de près ou de loin à l'aboutissement de ce travail.

Je tiens à exprimer toute ma reconnaissance, mon respect et ma profonde gratitude à mon encadreur M. DAIKH Adel, pour sa patience, sa bienveillance et son empathie quant à l'accomplissement de ce travail.

Je remercie tous les enseignants de Master 2 pour leurs précieuses orientations et les conseils prodigués en matière d'initiation à la recherche scientifique.

Je tiens particulièrement à remercier ma famille pour leurs encouragements et leur patience, qu'ils trouvent ici l'expression de ma profonde gratitude.

Dédicace

Je dédie ce modeste travail à :

A mes très chers parents qui sont à l'origine de ce que je suis.

A la mémoire de mes grands-parents, proches et amis qui nous ont quittés

A ma grande mère qu'Allah lui donne une longue vie

A mes amis sans exception

ELAGGOUNE Mohammed Amin

| | |
|---|-----|
| Table des matières..... | I |
| Glossaire des sigles et des abréviations..... | II |
| Liste des Photos | III |
| Liste des figures | VI |

TABLE DES MATIERES :

| | |
|---|----------|
| I. INTRODUCTION GENERALE : | 1 |
| II. DEFINITION DES CONCEPTS : | 2 |
| PROJET URBAIN : ESSAYE DE DEFINITION :..... | 3 |
| DEVELOPPEMENT DURABLE : | 3 |
| MONTAGNE DE MAHOUNA :..... | 3 |
| ETALEMENT URBAIN : | 4 |
| ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE : | 4 |
| APPROCHE URBAINE ET PAYSAGERE :..... | 5 |
| III. PROBLEMATIQUE : | 6 |
| IV. HYPOTHESE : | 7 |
| L' AIRE DE L' ETUDE : | 7 |
| OBJECTIFS :..... | 8 |
| METHODOLOGIE : | 8 |

PREMIERE PARTIE :

LE PROJET URBAIN COMME OUTIL DE PLANIFICATION STRATEGIQUE DES VILLES

| | |
|--|-----------|
| INTRODUCTION :..... | 9 |
| CHAPITRE 1 : APPROCHE CONCEPTUELLE DES VILLES | 9 |
| INTRODUCTION..... | 9 |
| 1/DEFINITION STRUCTURELLE ET L'ANALYSE DES VILLES..... | 9 |
| 1.1/LES TYPES D'ANALYSE : | 9 |
| <i>Les cinq éléments d'analyse du paysage urbain : (La carte mentale)</i> | <i>9</i> |
| <i>Analyse séquentielle (Philippe panerai) :.....</i> | <i>12</i> |
| 1.2/LES CONCEPTS PROJET URBAIN ET DURABILITE : | 13 |
| 1.3/ LA CROISSANCE URBAINE ET L'ETALEMENT URBAIN VERSUS DEVELOPPEMENT : | 15 |
| CONCLUSION PREMIER CHAPITRE : | 17 |
| CHAPITRE 2 : APPROCHE-OPERATIONNELLE..... | 18 |
| INTRODUCTION | 18 |

| | |
|---|-----------|
| 1/L'APPLICATION DE LA NOTION DU PROJET URBAIN A TRAVERS LE MONDE : | 18 |
| 2/LES OBJECTIFS ET LES PRINCIPES DU PROJET URBAIN : | 21 |
| 3/ ZAC : ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE : | 22 |
| ETAPES D'ELABORATION : | 22 |
| <i>Etape 1 : Etude préalable et concertation</i> | 22 |
| <i>Etape 2 : La création de la ZAC</i> | 22 |
| <i>Etape 3 : La réalisation</i> | 22 |
| AVANTAGE : | 23 |
| INCONVENIENTS : | 23 |
| 4/EXEMPLE DE PROJET URBAIN « ZAC » : | 23 |
| PROJET MASSENA-BRUNESEAU (LA ZAC PARIS RIVE GAUCHE) :..... | 23 |
| <i>Justification du choix :</i> | 23 |
| PRESENTATION GENERALE :..... | 23 |
| QUARTIER MASSENA BRUNESEAU | 23 |
| SITUATION : | 24 |
| ETUDES, PROCEDURES REGLEMENTAIRES ET CONCERTATION : | 25 |
| <i>Les études conduites sur le quartier :</i> | 25 |
| <i>Le programme de ce projet prévoit :</i> | 25 |
| <i>Le nouveau projet des Ateliers Lion :</i> | 25 |
| <i>Les procédures réglementaires :</i> | 26 |
| <i>Le débat public et la concertation :</i> | 26 |
| CONTEXTE, PROGRAMMATION ET PROJET URBAIN : | 26 |
| <i>Un quartier animé, en lien avec son environnement direct :</i> | 28 |
| <i>Développement durable et matériaux utilisés :</i> | 29 |
| ETUDE DE PLAN DE MASSE : | 29 |
| <i>Accessibilité :</i> | 29 |
| <i>Volumétrie :</i> | 30 |
| <i>Espace public et aménagement extérieure :</i> | 30 |
| UN QUARTIER RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT : | 31 |
| UNE IMAGE MARQUANTE DANS LE GRAND PAYSAGE : | 31 |
| UNE REORGANISATION DU SITE : | 32 |
| ETUDE DE FAÇADE : | 32 |
| <i>Traitement utilisée :</i> | 32 |
| SYNTHESE : | 33 |
| SYNTHESE GENERALE : | 33 |
| CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE | 35 |

DEUXIEME PARTIE :

LA REQUALIFICATION URBAINE COMME MOYEN DE MISE EN VALEUR DU PAYSAGE URBAIN.

| | |
|--|-----------|
| CHAPITRE 1 : LE PROJET URBAIN EN ALGERIE. | 36 |
| INTRODUCTION : | 36 |
| 1/LA POLITIQUE DE PLANIFICATION URBAINE DES VILLES ALGERIENNES : | 36 |
| LE SOCLE INSTRUMENTAL, LE PDAU ET LE POS | 36 |
| <i>Introduction :</i> | 36 |
| <i>PUD- PDAU, une filiation directe :</i> | 36 |
| <i>Le PDAU :</i> | 38 |
| <i>Le POS :</i> | 41 |
| POS et Projet Urbain : | 41 |
| CONCLUSION : | 43 |
| 2/LA CROISSANCE URBAINE ET L'EMERGENCE DES VILLES NOUVELLES EN ALGERIE : | 44 |
| CONCLUSION : | 47 |
| CHAPITRE 2 : ETUDE DE CAS | 48 |
| INTRODUCTION : | 48 |
| 1/EXTENSION SUD DE GUELMA (POS SUD/ POS SUD EXTENSION): | 49 |
| 1.1/ <i>Evolution de la ville de Guelma :</i> | 50 |
| 1.2/ <i>POS SUD (U.C.1) & POS SUD extension :</i> | 55 |
| 1.3/ <i>l'analyse AFOM ou SWAT de l'extension sud de Guelma:</i> | 57 |
| 2/ANALYSE TYPO-MORPHOLOGIQUE ET SEQUENTIELLE DU PAYSAGE D'UNE PARTIE DE POS : | 62 |
| 2.1. ANALYSE SEQUENTIELLE : | 62 |
| 2.2. ANALYSE TYPO-MORPHOLOGIQUE : | 65 |
| 3/INTERPRETATION DES RESULTATS DE L'ANALYSE ET CONFIRMATION DE L'HYPOTHESE : | 71 |
| 3.1 ARCHITECTURE : | 71 |
| 3.2 URBANISME : | 71 |
| 3.3 FONCTIONNEL ET ECONOMIQUE : | 71 |
| 3.4 SOCIALE : | 72 |
| 3.5 ENVIRONNEMENTALE : | 72 |
| 4/ PROPOSITION DE SCHEMA D'INTERVENTION : | 72 |
| 5/ SCHEMA DE SYNTHESE ET PROPOSITION D'OPERATION : | 73 |
| 5.1. SCHEMA DE SYNTHESE : | 73 |
| 5.2. PROPOSITION D'OPERATION : ZAC | 74 |
| CONCLUSION : | 75 |
| CONCLUSION DEUXIEME PARTIE : | 75 |

Glossaire des sigles et des abréviations :

- ZHUN : Zone d'habitat urbain nouvelle.
- DD : Développement Durable.
- ZAC : Zone D'aménagement concerté.
- POS : Plan d'occupation de sol
- PDAU : Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.
- DDU : Développement durable urbain.
- PLU : Plan local d'urbanismc.
- HQE : Haute qualité environnementale.
- PUD : Plan d'urbanisme directeur.
- ZI : Zone Industriel.
- CADAT : caisse nationale d'aménagement des territoires.
- PCD : plan communal de développement.
- PMU : Plan de modernisation urbaine.
- SNAT : Schéma national d'aménagement de territoire.
- SRAT : Schéma régional d'aménagement de territoire.
- PAW : Plan d'aménagement de Wilaya.
- ZHCC : Zone d'habitat collectif central.
- ZHI : Zone d'habitat individuel.
- ZDL : Zone de détente et de loisir.
- ZV : Zone Verte.

Liste des Photos :

| N° | Titre des Photos | Page |
|------------------------------|--|------|
| Deuxième partie : Chapitre 2 | | |
| 01 | Séquence 01 : Boulevard principale POS SUD Guelma. | 63 |
| 02 | Séquence 02 : Boulevard principale POS SUD Guelma. | 63 |
| 03 | Séquence 03 : Boulevard principale POS SUD Guelma. | 63 |
| 04 | Séquence 04 : Boulevard principale POS SUD Guelma. | 64 |
| 05 | Séquence 05 : Boulevard principale POS SUD Guelma. | 64 |
| 06 | Séquence 06 : Boulevard principale POS SUD Guelma. | 64 |

Liste des figures :

| N° | Titre des figures | page |
|------------------------------|--|------|
| Première partie : Chapitre 1 | | |
| 01 | Eléments du paysage urbain selon Kevin Lynch. | 12 |
| 02 | Les Types de séquences par Philippe Panerai | 13 |
| 03 | Relation entre la taille urbaine et le progrès technologique | 17 |
| Première partie : Chapitre 2 | | |
| 04 | Situation Paris Rive Gauche. | 24 |
| 05 | Situation du quartier Masséna Brunseau | 24 |
| 06 | Répartition des logements. | 27 |
| 07 | Répartition des équipements. | 27 |
| 08 | La mixité fonctionnelle | 28 |
| 09 | Principe de développement durable | 29 |
| 10 | Accessibilité. | 29 |
| 11 | Façade urbaine Masséna Brunseau. | 30 |
| 12 | Espace public et aménagement extérieur. | 30 |
| 13 | Espace public et aménagement extérieur. | 30 |
| 14 | Façade de l'immeuble d'habitation. | 32 |
| 15 | Façade de l'immeuble d'habitation. | 32 |
| Deuxième partie : Chapitre 2 | | |
| 16 | Evolution urbaine de la ville de Guelma en 1858 | 50 |
| 17 | Les traces (remparts) romaines. | 51 |
| 18 | Les traces (remparts) romaines. | 51 |
| 19 | Evolution urbaine de la ville de Guelma en 1963 | 52 |
| 20 | Evolution urbaine de la ville de Guelma en 1977 | 53 |
| 21 | Evolution urbaine de la ville de Guelma en 1987 | 54 |
| 22 | Evolution urbaine de la ville de Guelma en 1997 | 55 |
| 23 | Profil en long sur la ville de Guelma. | 57 |
| 24 | Situation et principe de création de l'extension SUD de Guelma. | 59 |
| 25 | Situation et principe de création de l'extension SUD de Guelma. | 59 |
| 26 | Esplanade centrale dans la phase de l'élaboration de POS SUD. | 61 |
| 27 | Analyse séquentiel et trajet de segments. | 62 |
| 28 | La Trame viaires : les axes et les Nœuds marquant la structuration de paysage urbain de l'extension Sud de la ville de Guelma. | 65 |
| 29 | Le Tissu : linéaire en fausse résille. | 65 |
| 30 | Les Nœuds et les jonctions entre les différentes unités. | 66 |
| 31 | Les chemins de desserte dans l'extension sud de Guelma. | 67 |
| 32 | Axonométrie sur une partie de l'extension sud de Guelma. | 68 |
| 33 | Coupe sur une partie de l'extension sud de Guelma. | 68 |
| 34 | Parcelles et espaces libres (espace public et espace vert) structurant le paysage urbain de l'extension Sud de la ville de Guelma. | 69 |
| 35 | Parcelles et espaces libres (espace public et espace vert) de la ville de Guelma. | 69 |
| 36 | Bâtiments et grille d'équipement de l'extension SUD de Guelma. | 70 |
| 37 | Schéma de synthèse et proposition d'opération. | 73 |
| 38 | Diagramme des pourcentages de répartition de l'espace. | 74 |

I. Introduction générale :

Chacun sait que depuis une vingtaine d'année notre environnement naturel souffre de la rapidité et de l'ampleur de la croissance économique et urbanistique. Le laissez faire, l'absence de décision ne peuvent que précipiter une dégradation à laquelle aucune contre force spontanée ne s'oppose. La nature est en effet gratuite et les mécanismes du marché ne peuvent jouer que contre elle, sa défense n'est le fait que de minorités, alors que l'enjeu est considérable pour l'ensemble de l'environnement.

L'architecture si elle est mal pensée, porte atteinte à l'environnement.

Le XXe siècle a vu une urbanisation intensive, le XXIe le sera sans doute plus encore. Inventions humaines, les villes constituent des miroirs de changement. Les villes sont aujourd'hui confrontées au phénomène de l'étalement et de la fragmentation urbaine. La ville algérienne n'a pas échappé à ce phénomène ; la recherche d'un habitat individuel à la campagne et la réalisation des grands ensembles à la périphérie sans relation avec le tracé de l'ancienne ville, ont produit une ville dispersée, consommatrice de sol et génératrice de déplacements.¹

L'architecte a longtemps perçu la ville comme l'addition des formes particulières que sont les constructions. Chaque construction a une forme qualifiable esthétiquement, et souvent et de plus en plus, comme le dit l'architecte B.Huet², « l'architecture (a joué) contre la ville ». Le bâtiment construit doit surpasser le précédent, et donc souvent devenu pour l'architecte un ensemble d'occasions parcellaires de se distinguer.

C'est dans les années 70 que les opérations ZHUN (Zone d'habitat urbain nouvelle) sont lancées en Algérie avec les mêmes conceptions et normes européenne sans tenir compte de la situation des villes et de la population algérienne ce qui engendre par la suite plusieurs problèmes.³

Les circonstances où l'idée de la ville dans son ensemble subsume l'édifice particulier surviennent lorsque la ville est (s'offre à êtres) édifiée comme une œuvre totalement neuve, comme ville nouvelle. Ce type de ville est presque 'contre nature', tellement il ignore le génie de lieux.

¹Béatrice Bochet, Jean-Bernard Gay et Giuseppe Pini, La ville dense et durable : un modèle européen pour la ville ? , 2004, p. 3.

² Daniel Pinson, LES GRANDS ENSEMBLES COMME PAYSAGE. Paru dans « Cahier de la méditerranée » CMCC, Tome II, Nice, Juin 2000, PP. 157-178.

³Moudjari Messaoud, DahmaniKrimo, PROJET URBAIN : efficacité d'un paradigme conceptuel de l'habitat durable, Alger, Office des publications Universitaires, 2013, P. 130.

L'industrialisation de la construction par la généralisation des coffrages : outils afin de réduire les délais de réalisation (la standardisation dans la construction des barres et des tours à habiter). En effet, nos villes souffrent en premier lieu de défaillance au plan de l'urbanisme et de l'architecture et de la maladie des grands ensembles, mais ces éléments ne sont pas les seuls facteurs aggravants de la situation.⁴

La ville de Guelma à l'est de l'Algérie et comme toute ville algérienne souffre du déficit du logement vu l'évolution démographique et cela a conduit à l'étalement de la ville et la périurbanisation. La nécessité à la création d'une nouvelle ville pour contrôler la crise de l'habitat et les sous équipement chronique de banlieues, surcharge des réseaux de communication ou dégradation de cadre de vie et aussi la décentralisation de la ville. Mais cette croissance de la ville de Guelma vers le sud et plus précisément vers la Montagne de la Mahouna (une montagne de l'est algérien classée patrimoine naturel) ou la majorité des habitants ont constaté que l'Etat est entrain de perturber l'environnement et dégrader le paysage naturel par des incendies causés volontairement afin de créer des assiettes urbanisables (pour la construction des tours d'AADL).

Le projet urbain se voit comme un outil pour fabriquer la <ville durable>. Aujourd'hui l'aménagement urbain est un domaine où la durabilité est un critère particulièrement essentiel. L'expression ville durable désigne une ville ou une unité qui est fondée sur le respect de l'environnement en donnant l'accent aux principes du développement durable et de l'écologie urbaine.

Aujourd'hui la ville constitue donc un paysage (urbain) et les unités immobilières constituées de la ville sont considérées en regard de leur contribution à la qualité (cohérence, harmonie, unité) de ce paysage.

II. DEFINITION DES CONCEPTS :

Mots clé : Le Projet urbain, paysage urbain, Montagne de Mahouna, l'étalement, développement durable, Zone d'activité concertée, approche urbaine et paysagère.

⁴ Loc.cit., Messaoud Moujari et KrimoDahmani PROJET URBAIN ; EFFICIENCE D'UN PARADIGME CONCRETUR DE L'HABITAT DURABLE, Alger, Office des publications universitaires, 2013, p.130.

PROJET URBAIN : essai de définition :

« Notion floue », P. Ingallina finit par soutirer l'essentiel de cette notion en énumérant quelques aspects majeurs :

*« En tout premier lieux, il doit être clair qu'un **projet urbain** ne se fait pas en un jour, mais il accompagne le processus de transformation urbaine dans la durée ; il ne peut pas répondre à la **logique de l'urgence** souvent invoquée par les maires. Il doit réunir des **compétences multiples**, car il s'applique à la ville qui est une **réalité complexe**, pas unique où **formes matérielles et formes sociales** sont liées dans des relations qui se sont établies dans le temps et dont il devra rendre compte. Il se réfère à une **multiplicité de techniques** dont la **maitrise** ne peut être confiée aux seuls architectes ou ingénieurs, mais demande, selon le cas, **d'autres compétences spécifiques** et nécessaires pour ça faisabilité (y compris financière). Puisque il a une **visée large**, il doit permettre le **débat et l'échange avec la population** dont l'avis est **déterminant**. »⁵*

Paysage urbain :

Le paysage urbain est un paysage situé en ville. Le paysage urbain est majoritairement marquée par une Anthropisation marquée de l'environnement, cependant il peut également être fortement végétalisé dans certaines banlieues aisées peu denses, ou dans des parcs urbains.

Selon la charte patrimoniale définie en 1995 par le conseil de l'Europe le terme « aire de paysage architecturale » se réfère à une partie de l'espace, « topographiquement délimitée dans le paysage et formée par diverses combinaisons d'éléments naturels et humains qui illustrent l'évolution de la société, de son établissement et de son caractère »⁶

Développement durable :

Le DD est un développement qui satisfait les besoins de la génération actuelle sans priver les générations futures de satisfaire les leurs (Rapport Brundtland Notre avenir à tous, CNUED.).

Montagne de Mahouna :

Le mont de la Mahouna (1411m) constitue le point culminant de toute la partie Nord de l'ex province de Constantine. La vue de cette montagne est très intéressante, car de là on peut voir

⁵Patrizia Ingallina projet urbain, Que sais-je ?, Paris, Presses Universitaires de France, 2001, P.4.

⁶ 10^{ème} séminaire international de l'UNISCO- Université et héritage-Avril2005.

dans toutes les directions à 360°, et sur une longueur qui dépasse les 37 Km en moyenne. Une montagne de l'est algérien classée patrimoine naturel

Le mont de la Makoua est décrit comme un grand visage, aux traits fins ... d'une femme allongée.⁷

Étalement urbain :

L'étalement urbain est la propension des agglomérations urbaines à croître et se développer sur de beaucoup plus larges périmètres. Si certains utilisent indifféremment ce terme et celui de périurbanisation, d'autres font la distinction : l'étalement urbain est une extension urbaine en continuité avec la ville compacte, la périurbanisation une extension urbaine en discontinuité. L'Agence Européenne de l'Environnement décrit l'étalement comme la forme physique d'une expansion en faible densité des grandes régions urbaines, sous l'effet de conditions de marché, et principalement au détriment des surfaces agricoles avoisinantes. D'autres termes peuvent apparaître pour rendre compte, à quelques nuances près, des phénomènes d'artificialisation des sols et d'étalement urbain : tache urbaine, desserrement urbain, périurbanisation, rurbanisation. La notion d'étalement urbain est souvent utilisée en urbanisme pour décrire une extension des surfaces urbanisées, souvent sous la forme d'un habitat pavillonnaire de faible hauteur avec des jardins. Mais ce phénomène ne se traduit pas forcément par la transformation de communes rurales en communes urbaines, car l'habitat d'une commune peut s'étendre sans accroissement de sa population. L'étalement urbain est une forme de croissance urbaine mais ne doit pas être confondu avec elle : la croissance urbaine peut se réaliser sans nécessaire augmentation de la surface de l'aire urbaine, mais par densification du tissu urbain existant. L'étalement urbain implique une artificialisation de sols, mais l'inverse n'est pas vrai puisque l'artificialisation des sols concerne des espaces non bâtis (espaces verts urbains, équipements sportifs et de loisirs, etc.) qui peuvent se situer en dehors des aires urbaines ou à la périphérie des villes.⁸

Zone d'aménagement concertée :

La ZAC est une zone dans laquelle « une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement ou l'équipement des terrains (...) en vue de les céder (...) ultérieurement à des utilisateurs publics, privés. »⁹

⁷ Monographie Guelma.

⁸ Robert Laugier, synthèse documentaire : L'étalement urbain en France, Paris, CRDALN, p.1, 2.

⁹ Art. L. 311-1 du code de l'urbanisme en France.

Les ZAC ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation : - de constructions à usage d'habitations, d'industries, de services ; - d'installations et d'équipements collectifs, publics ou privés. Il s'agit donc d'une opération d'aménagement et d'équipements publics à but d'intérêt général.¹⁰

Approche urbaine et paysagère :

La notion de paysage apparaisse centrale dans le projet urbain, et mieux identifiée comme création et perception, d'intérêt portée à la qualité de vie dans les espaces urbains. Face à l'« urbanisme de patatoïdes » évoqué et par ailleurs la pratique du plan de masse centré sur les objets bâtis en niant les *vides*, la notion de composition urbaine réapparaît, dans un contexte différent de celui initial au début du vingtième siècle avec la loi CORNUDET (1919) exigeant la mise en place d'extension et d'embellissement pour les communes sinistrées après la guerre mondiale. On s'éloigne ainsi des représentations schématiques et abstraites pour travailler sur les formes urbaines en portant une attention nouvelle au paysage urbain.

Un intérêt à l'importance des espaces publics comme composantes structurantes de l'environnement urbain. Au plan du style, ce courant tend à produire dans un premier temps des figures à travers les dessins de plan de masse : effets symétrie, d'ordonnance, grands gestes, dans une sorte de mouvement néo-classique qui frappe d'ailleurs l'architecture française au début des années 80¹¹.

Prise en compte du « paysage » comme un des paramètres indispensables de la nouvelle programmation urbaine oblige élus et professionnels de la ville à réviser leur savoir-faire, et les incite à évoluer. Les notions d'espace public, de patrimoine, de mixité urbaine (en réaction contre les phénomènes d'exclusion) éveillent l'intérêt de la population. Toutes ces mutations sont étroitement liées à une volonté d'un travail plus concerté sur la ville entre usagers, habitants, élus, investisseurs, industriels et aménageurs.¹²

Kevin Lynch insiste sur la nécessaire « lisibilité » du paysage de la ville. Cette « imagibilité », comme il la nomme, favorise la création d'images mentales (collectives) de l'environnement. La lecture de paysage urbain (le townscape de G.Cullen, qui reprend en partie la tradition anglaise du pittoresque) aborde essentiellement la vision cinématique de l'espace, en insistant sur l'espace kinesthésique. Les sols, les façades, les volumes, les couleurs, le mobilier... se

¹⁰Art. L. 311-1 du code de l'urbanisme en France.

¹¹G.Cullen. Townscape, Londres 1961 (the concise townscape, 1971). Londres, Architectural press, 1971.- 199p.

¹²Isabelle JANOYER et Ali, LA COMPOSITION URBAINE, Paris, Grande Arche, 1996, p.10.

modifiant au fur et à mesure de déplacement du piéton pour former un enchaînement d'espace (une vision sérielles).¹³

Les limites parcellaires comportent en effet une très grande part des éléments durable du paysage.

III. Problématique :

Les mutations en cours remettent en cause le modèle de la politique urbaine traditionnelle qui confie aux seules autorités politiques la responsabilité de la gestion de la ville.

Le socle instrumental en Algérie est le POS (plan d'occupation de sol) et le PDAU (plan directeur d'aménagement et d'urbanisme). L'amélioration récente des documents de planification s'est révélée insuffisante, pour un certain nombre de raisons :

La plupart d'entre eux sont incapables de s'inscrire dans le temps et d'assurer réellement la fonction de prévision et de prospection qui leur est attribuée¹⁴.

Ils souffrent d'une certaine instabilité (la moindre modification de l'état de fait conduit à une modification du document lui-même).¹⁰

Ils sont, par ailleurs restés dans leurs esprits fidèles à une conception du droit public dans son sens le plus rigoureux, c'est-à-dire celui qui définit le droit des sols en posant parfois des limites très strictes à l'exercice de l'usage de la propriété.

Face aux problèmes de l'étalement et de la périurbanisation et de l'empreinte écologique croissante, le modèle classique semble avoir atteint ces limites. La tendance qui domine actuellement est de l'adapter par des mesures plus simples et le modifier graduellement pour produire des villes nouvelles écologiques.¹⁵

Dans cette optique, on voit apparaître une nouvelle vision des choses en ce qui concerne la façon d'appréhender les projets urbains, cette dernière a bien changé durant ces dernières années, la sectorisation n'est plus de mise, la multifonctionnalité est quasi obligatoire dans

¹³Philippe Pannerai et All, Analyse Urbaine, Marseille, Edition parenthèse, 2003, p.34.

¹⁴Rachid Sidi Boumedine et ALL, L'URBANISME EN ALGERIE ; ECHEC DES INSTRUMENTS OU INSTRUMENTS DE L'ECHEC ?, Alger, alternatives urbaines, 2013, p57.

¹⁵Messaoud Moujari et Krimo Dahmani, op.cit, p.3.

l'élaboration d'un projet urbain digne de ce nom, avec une influence sur l'armature urbaine existante.

Donc dans le contexte actuel, on doit prendre en compte les enjeux de la poly-fonctionnalité, mais aussi les enjeux socio-économiques ainsi qu'environnementaux qui restent aussi les principaux défis de nos jours.

Une question s'impose donc :

- Comment concevoir le paysage en tant que projet à part entière par une démarche de projet paysage ou paysage conçue ?

IV. Hypothèse :

Les villes algériennes doivent s'adapter et trouver de nouvelles démarches de gestion stratégique dans le cadre d'un projet urbain prenant en compte la complexité et la diversification des régulations, et surtout l'imprévisibilité de l'avenir.

De plus en plus, les objectifs du projet urbain sont des valeurs qui s'inscrivent dans une démarche plus globale de développement durable. Ainsi l'extension sud de la ville est plus que jamais un chantier privilégié sur lequel on va expérimenter les principes du développement durable.

L'extension sud de Guelma vers Mahouna (montagne classée comme patrimoine naturel) a été planifiée et projeté en faisant abstraction d'une approche urbaine et paysagère, engendrant un imbroglio spatial, d'où la nécessité de recourir à une démarche de projet urbain durable et louable « Zone d'Activité Concertée ».

Le projet urbain se voit comme un outil pour fabriquer la <ville durable>. Aujourd'hui l'aménagement urbain est un domaine où la durabilité est un critère particulièrement essentiel. L'expression ville durable désigne une ville ou une unité qui est fondée sur le respect de l'environnement en donnant l'accent aux principes du développement durable et de l'écologie urbaine, et par conséquent, assurer la mixité fonctionnelle et sociale de la ville.

L'aire de l'étude :

Mon travail se penchera sur l'extension sud de la ville de GUELMA, toute en essayant d'identifier ces quartiers et la redéfinition de la relation entre le tracé de ces derniers et de la

Première partie :

**Le projet urbain comme outil de
planification stratégique des villes**

Introduction :

Le terme « Projet urbain » véhicule une image de nouveauté par rapport à l'urbanisme dit fonctionnaliste et un préjugé qualitatif favorable. Il est ainsi devenu à la mode dans le mouvement général « d'éléments de langage » et de marketing qui conduit certains à dire ce qui est susceptible d'avoir un écho favorable, indépendamment de la réalité des choses et des événements. Le terme est susceptible d'être utilisé pour tout projet d'urbanisme et même d'architecture.

Le projet urbain, aussi tardive comme notion ou comme réflexion est venue pour mettre à distance égale les technocrates, les politiques et les techniciens... l'Object « **Ville** » est une vision d'avenir, l'ensemble des acteurs sont appelés à participer à sa construction, parce qu'ils vont la vivre et surtout ils vont la léguer en héritage aux générations... et cette responsabilité est partagée.¹⁶

Chapitre 1 : Approche conceptuelle des villes

Introduction

Dans le présent chapitre, il sera question de la partie théorique où nous essaierons d'exhiber un compte rendu des différentes manières et les principales méthodes d'analyse et de lecture de l'espace urbain et du paysage urbain ; et pour y arriver on va mettre l'accent sur les travaux de KIVEN LYNCH, PHILIPPE PANERAI et GORDEN CULLEN ainsi que la méthode typomorphologique d'ALDO ROSSI.

Ceci sera appuyé par une familiarisation avec les concepts en relation avec le sujet, tel que le projet urbain et la durabilité.

1/Définition structurelle et l'analyse des villes

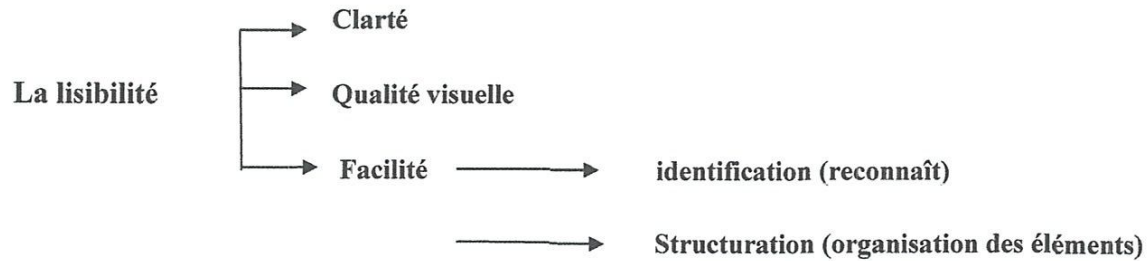
1.1/les types d'analyse :

Les cinq éléments d'analyse du paysage urbain :(La carte mentale)

Selon Kevin Lynche on peut analyser la ville selon les trois composantes : identité, structure et signification, et qu'il recommande de les séparer pour les mieux analyser sachant qu'en réalité elle se présente toujours ensemble.

¹⁶A. BOUCHAREB. *Projet Urbain*, Constantine, 2012, p.3.

Dans sa recherche il met l'accent sur les qualités physiques qui ont un rapport avec l'identité et la structure et qu'il appelle « L'imagibilité » qui signifie la qualité grâce à laquelle l'objet se provoque une forte image mentale chez l'observateur.



L'analyse urbaine réalisée par KEVINN LYNCH dans son étude « l'image de la cité » a pris comme échantillons 03 villes américaines (Boston, Jersey City et Los Angeles).

Dans l'image des villes étudiées, le contenu que l'on peut rapporter aux formes physique peut être classé sans inconvénient suivant cinq types d'éléments : les voies, les limites, les quartiers, les nœuds, et les points de repère, ces éléments on peut donner la définition suivant :

- **Les parcours (les voies) :**

Le terme nous semble préférable à celui de « cheminement » souvent utilisé et généralement connoté dans un sens à la fois favorable et pittoresque. Le réseau des voies permet d'appréhender la ville et d'en relier les éléments ; d'où leur importance pour les habitants connaissant assez bien la ville. Les voies se définissent par les activités qui les bordent, par leur largeur et leur forme ou par les caractéristiques des façades ou de la végétation.¹⁷

- **Les limites :**

Les frontières entre deux quartiers sont des limites visibles et continues : telles sont les rivières, les fronts de mer, certaines voies ou voies ferrées. Souvent, les limites se confondent avec les barrières de croissance (anciennes ou actuelles), ce qui est logique dans la mesure où celles-ci ont été des éléments marquants dans la formation du tissu.¹⁸

- **Les secteurs (les quartiers) :**

C'est une partie du territoire urbain identifiée globalement. Un secteur peut correspondre à une zone homogène du point de vue morphologique (constitué par une variation sur un type ou sur des types voisins) ou, au contraire, à une zone hétérogène. Il peut présenter une ou plusieurs limites nettes (bordures identifiées) ou se terminer par des franges diffuses. Il peut

¹⁷Kyven Lynch, L'image de la cité, Paris, BORDAS, 1976, p.54.

¹⁸Loc.cit.

englober des parcours et des nœuds ou se situer à l'écart. Il peut, au plan de la pratique urbaine, recouvrir la notion de quartier ou proposer un découpage totalement différent. C'est pourquoi la traduction qui est proposée le plus souvent de « district » par quartier nous semble être une source de confusion. Les quartiers sont des parties de la ville, d'une taille assez grande, qu'on se représente comme un espace à deux dimensions, où un observateur peut pénétrer par la pensée, et qui se reconnaissent parce qu'elles ont un caractère général qui permet de les identifier.¹⁹

- **Les nœuds :**

Ce sont des points stratégiques dans le paysage urbain, soit convergence ou rencontre de plusieurs parcours, soit points de rupture ou points singuliers du tissu. Comme celle des parcours, leur identification ne recoupe pas obligatoirement la reconnaissance d'éléments morphologiques simples, d'espaces clairement définis ; elle ne se confond pas non plus avec le repérage d'un lieu défini exclusivement à partir de critères d'usages ou de données symboliques. On mesure bien là toute la difficulté de l'approche visuelle qui relève à la fois d'une analyse objective des formes et des dispositions, et d'une perception dans laquelle le vécu social n'est jamais absent.²⁰

- **Le point de repère :**

Ce sont généralement des éléments construits, bâtiments exceptionnels, monuments ou partie de monuments, doués d'une forme particulière qui facilite leur identification. Mais une place, un carrefour, un square, un pont, un château d'eau ou une montagne constituent aussi des repères. Ils peuvent jalonner un parcours, marquer un nœud, caractériser un secteur, ou aussi bien être isolés à l'écart des zones identifiées. Ils peuvent également se combiner entre eux dans un système monumental ou pittoresque.²¹

¹⁹Kyven Lynch, *L'image de la cité*, Paris, BORDAS, 1976, p.54.

²⁰Kyven Lynch, *op.cit.*, p.55.

²¹ Loc.cit.

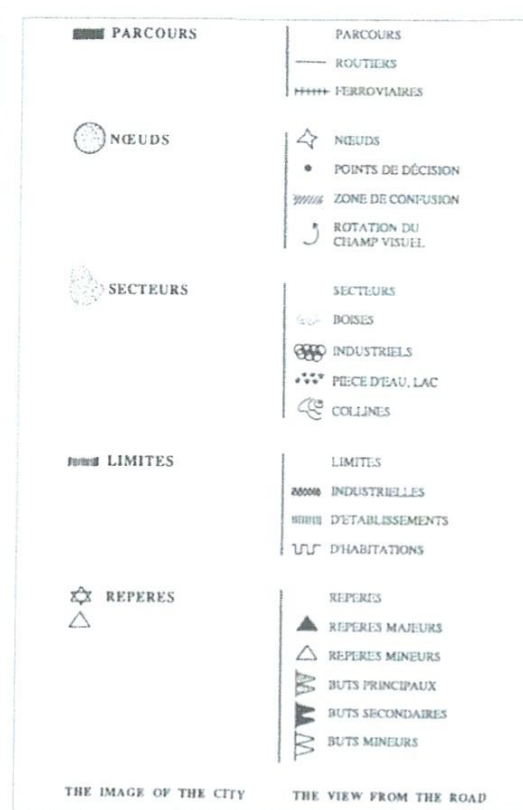


Fig. 7 : Éléments du paysage urbain selon Kevin Lynch.
(K. Lynch, L'image de la cité, 1960)

FIG 1 : Éléments du paysage urbain selon Kevin Lynch.

Source : P. Panerai, J. Depaule, M. Demorgon, Analyse urbaine, édition Parenthèse, 2003, p.35

Analyse séquentielle (Philippe Panerai) :

L'identification des éléments qui constituent le paysage ne se conçoit, c'est l'intérêt de cette approche, que dans une analyse directe, sur le terrain. La ville y est appréhendée de l'intérieur par une succession de déplacements. Cette façon de procéder, où la ville n'est plus seulement une vision panoramique, à vol d'oiseau ou en plan avec un point de vue proche de l'infini, ne naît pas avec Lynch ; elle est liée au développement des nouveaux modes de transport (la vitesse, on l'a vu, incite à porter un nouveau regard sur l'espace), et surtout elle emprunte largement aux nouvelles formes de représentation de l'espace qui naissent avec les découvertes scientifiques.

Philippe Panerai (1999) a proposé une méthode qui consiste à diviser le parcours en plans. Chaque plan peut exprimer une configuration urbaine de symétrie ou de dissymétrie, d'ouverture, d'ondulation, de compétition, d'étranglement, de dérochée, de diaphragme, etc. Une suite particulière de plans forme un enchaînement. Les enchaînements et les plans peuvent

ensuite être regroupés en unités plus importantes afin de permettre l'analyse de séquences entières.²²

Figure : Analyses séquentielles selon Panerai

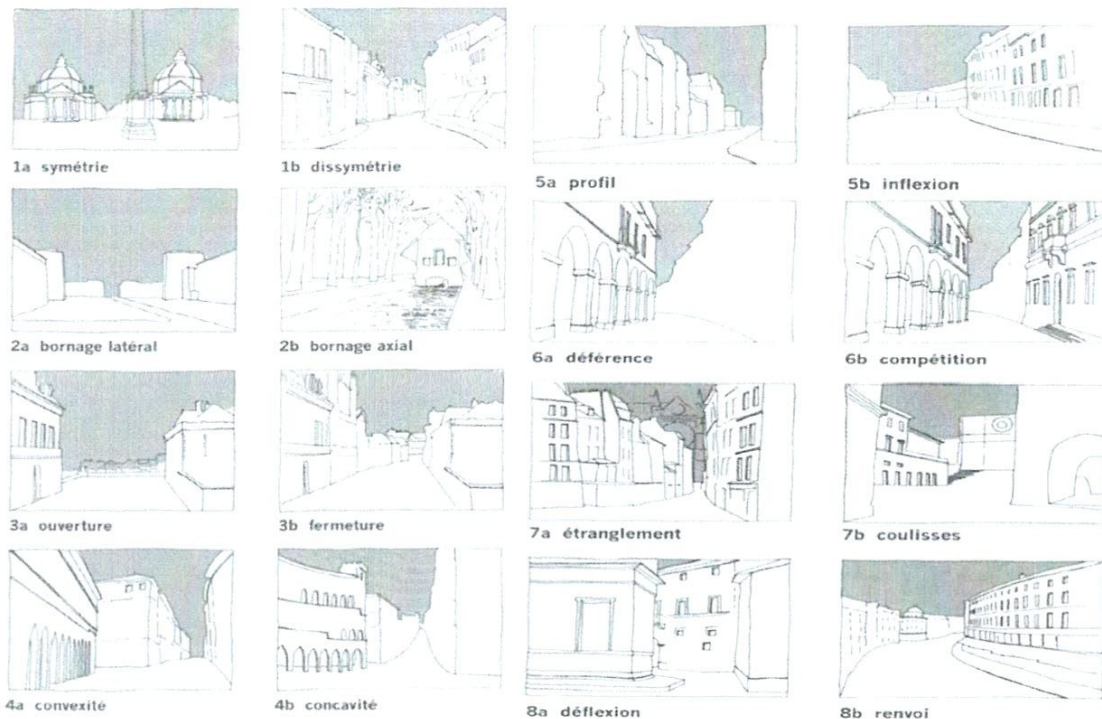


FIG 2 : Les Types de séquences par Philippe Panerai

Source: P. Panerai, J. Depaule, M. Demorgon, *Analyse urbaine*, édition Parenthèse, 2003, p.38

1.2/ Les concepts projet urbain et durabilité :

Après la prise de conscience des enjeux globaux au niveau mondial, la mise en œuvre de la démarche du développement durable est d'abord passée par la formulation de ses principes (Action 21 ou agenda 21 avec 4 parties et 28 chapitres) et des objectifs à atteindre (déclaration du millénaire). C'était une démarche de type up-down (du global vers le local), qui nécessitait la mise en place de nombreuses institutions internationales et l'élaboration des politiques stratégiques au niveau tant international que national. Mais l'opérationnalité de politiques nationales exige une application au niveau local, qui s'avère être le niveau le plus pertinent d'action. Une démarche Bottom-up (du local vers le global), issue de forums, rencontres et programmes de recherche, identifie alors 6 types d'outils opérationnels, partagés entre :

- **Outils d'encadrement** des politiques de développement (chartes environnementales et Agenda 21.).

²² Daikh Adel, Mémoire d'obtention de Magister, ville & paysage, le renouvellement du paysage urbain par les moyens de transport, université de Batna, 2015, p.43.

- **Outils de diagnostic** : indicateur de développement durable, profile environnemental, empreinte écologique (footprint), sac à dos écologique (ecological rucksack), méthodes d'analyse spécifiques.
- **Outils de mise en œuvre** : de planification urbaine, de financement, de gestion urbaine et territoriale.
- **Outils d'évaluation** : indicateurs de suivi (monitoring) et d'évaluation (controlling) des actions engagées dans le cadre du développement durable, méthodes d'analyse spécifiques.
- **Outils d'information et de concertation.**
- **Outils de réalisation et gestion** : bonnes pratiques (juridiques et réglementaires, institutionnelles, organisationnelles, méthodologiques, techniques et technologiques), 3M (montage foncier et financier, marketing urbain, management des projets).²³

Ainsi, le global rejoint le local, le stratégique se décline en tactique puis en opérationnel et le long terme identifie les périodes de transition en moyen et court terme. La ville acquiert le statut de lieu d'importance capitale pour le maintien de développement qui se veut soutenable.

Le bassin méditerranéen, caractérisé par une forte tradition urbaine et particulièrement touché par l'épuisement rapide des ressources naturelles et les diverses dégradations environnementales, a développé des actions dynamiques visant l'application des objectifs du DDU (plan d'action pour le méditerranée PAM 1976 à Barcelone, Commission méditerranée à Marseille). En Algérie, signataire des accords des Sommets de la terre à Rio (1992) et Johannesburg (2002), ainsi que de plusieurs conventions internationales, des institutions, de nombreux outils législatifs et des programmes sectoriels dans le cadre du plan National d'Action pour l'Environnement mis en œuvre. La ville, en tant qu'un écosystème urbain, retient cependant peu d'attention des pouvoirs publics, toujours focalisés sur les anciennes méthodes et instruments de planification.²⁴

La mise en disposition du DDU en Algérie est indispensable, quoi qu'en pensent les adeptes de l'immobilisme. Mais elle doit trouver son propre rythme et ses outils, en se servant aussi bien des acquis et des expériences des autres pays, que de ses propres acquis civilisationnels. Le développement durable plonge ses racines dans la tradition urbaine algérienne, riche en

²³ EWA BEREZOWSKA-AZZAG, *Projet Urbain : connaître le contexte de développement durable, Alger, synergie*, 2011, p.161.

²⁴ EWA BEREZOWSKA-AZZAG, *op.cit.*, p.162.

exemples instructifs des politiques urbaines ancestrales, des aménagements ingénieux, des architectures inventives. Il suffirait de s'en inspirer.²⁵

La question de l'innovation dans les modalités d'action –en particulier l'évolution de la planification urbaine vers le management stratégique urbain - pour faire face à la complexité urbaine doit être placée dans le débat sur les tendances de l'urbanisme, ainsi qu'en relation avec l'application du concept de développement durable au champ urbain.

1.3/ La croissance urbaine et l'étalement urbain versus développement :

Par croissance on entend ici l'ensemble des phénomènes d'extension et de densification des agglomérations saisis d'un point de vue morphologique, c'est-à-dire à partir de leur inscription matérielle dans le territoire. Et on réservera le terme de développement pour rendre compte de l'accroissement de leur potentiel économique ou de l'augmentation de leur rôle institutionnel.

Par croissance on entend ici l'ensemble des phénomènes d'extension et de densification des agglomérations saisis d'un point de vue morphologique, c'est-à-dire à partir de leur inscription matérielle dans le territoire. Et on réservera le terme de développement pour rendre compte de l'accroissement de leur potentiel économique ou de l'augmentation de leur rôle institutionnel. En bonne logique la croissance semblerait devoir accompagner le développement économique : la prospérité d'Amsterdam explique le plan des trois canaux, l'afflux de population et l'accroissement du rôle portuaire de New York, détermine l'extension de Manhattan au XIX siècle. Mais l'histoire locale, la structure du pouvoir et les conflits politiques engendrent d'autres cas de figures. « Interdite de croissance » depuis 1715, la ville de Barcelone n'en continue pas moins à se développer au prix d'une densification extrême qui l'amènera à accueillir une population de 160 000 habitants sur le même territoire qui n'en contenait que 40 000. Cette situation explique d'ailleurs en partie l'ambition du plan d'Ildefonso Cerda quand en 1859 Madrid autorise enfin la démolition de l'enceinte et libère une ville sous- pression depuis un siècle et demi. À l'inverse l'afflux de populations pauvres dans les grandes métropoles d'Afrique, d'Asie ou d'Amérique latine suscite une croissance incontrôlée, « informelle » voire illégale que n'accompagne aucun développement économique et qui contribue même parfois à l'aggravation d'une situation déjà difficile. Enfin les relations entre croissance et développement sont complexes. Si une certaine prospérité, ou tout du moins des ressources, sont nécessaires pour accompagner, orienter, diriger ou maîtriser la croissance urbaine, il faut aussi une volonté politique forte et inscrite dans la durée.²⁶

²⁵EWA BEREZOWSKA-AZZAG, op.cit., p.163.

²⁶Panerai, J.Depaule, M.Demorgon, op.cit, Page 46-47.

Cette volonté peut exister dans des périodes de récession ou de stagnation économique et utiliser les projets d'extension ou d'aménagement urbain comme moteur de la relance et anticipation du redémarrage. Ainsi dans le cas du plan d'Ernst May pour Francfort, l'extension de la ville et la construction des cités satellites sont rendues possibles par la stabilisation du mark et la fin de la crise de l'après-guerre. Mais de plus - et en mobilisant des capitaux étrangers - cette action participe à la relance de l'économie. Les grands travaux de l'Italie fasciste - des nouvelles villes du littoral adriatique à l'EUR ou ceux de la Tennessee Valley Authority pour enrayer la crise de 1929 participent de la même logique.²⁷

S'il est désormais Communément admis de considérer la ville comme organisme vivant, il est logique alors d'admettre que²⁸ :

- Son développement suit un **processus en étapes** consécutives : naissance, croissance, maturité, déclin et régénération si les conditions du renouveau urbain peuvent être réunis ;
- Son développement est **cyclique**, suit une courbe sinusoïdale dont l'amplitude dépend du contexte socioculturel, géopolitique, économique, géo climatique, et dont le sommet correspond à une taille spatio-démographique optimale, au-delà de laquelle les conditions de qualité de vie et du cadre de vie ne peuvent plus être assurées. Le passage d'un niveau à l'autre du cycle est possible moyennant un progrès technique et technologique, le changement des modes de vie ou une régénération socioéconomique, du cadre de vie et de qualité environnementale en profondeur.

²⁷Panerai, J. Depaule, M. Demorgon, op.cit, Page 46-47.

²⁸ EWA BEREZOWSKA-AZZAG, *Projet Urbain : connaître le contexte de développement durable*, Alger, synergie, 2011, p.60.

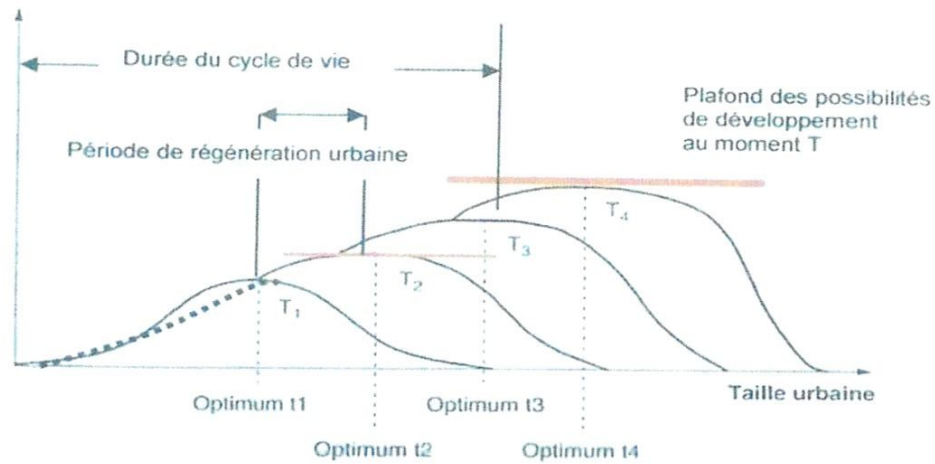


FIG 3 : Relation entre la taille urbaine et le progrès technologique

Source : BEREZOWSKA-AZAG, 2009, adapté d'après POLESE & SHEARMUR, 2005, p.89

Conclusion premier chapitre :

Ce chapitre traite les principaux travaux, et confirme que le constat est important pour la planification urbaine qui doit être en mesure non seulement d'anticiper les difficultés, mais de concevoir une stratégie de développement qui éviterait de précipiter la ville dans le déclin. Après avoir atteint le pic de la croissance dans les années 80, le développement urbain en Europe est par exemple entré actuellement dans une phase de renouvellement des quartiers. Le déclin social, économique, et environnemental s'y traduit par des programmes et des projets de régénération urbaine visant à refaire la ville dans un esprit nouveau, en corrigeant les dysfonctionnements et les déséquilibres conformément aux objectifs du développement durable et améliorant la qualité de vie et du cadre de vie.

Chapitre 2 : approche-opérationnelle

Introduction

*« ...Face à ce contexte le projet urbain est un message d'espoir. Il est l'expression de la volonté politique des élus de défendre les valeurs urbaines sans nostalgie ni passéisme, en prise sur la dynamique de leur époque, les progrès et les attentes sociales. »*²⁹

La volonté de retrouver et de recréer la ville du 3ème millénaire a donné lieu à plusieurs expériences urbaines dans le monde. Des interventions qui recherchaient avant tout de retrouver une qualité de l'espace et des pratiques urbaines, tout en suivant de nouvelles démarches, de nouvelles pratiques, de nouvelles modalités et processus urbains.

Ainsi, pour leur élaboration, réalisation et mise en œuvre, ces opérations, s'appuyaient essentiellement sur un processus social et formel de la planification qui s'écarte de la pensée progressiste et de sa logique fonctionnelle. Ce nouveau processus a pris forme dans la fin des années 70, début 80, en Europe, se manifestant essentiellement à travers l'adoption et l'application du concept de "Projets Urbains".³⁰

Ce dernier était le fruit de l'évolution de la pensée urbaine, qui essayait désormais d'intégrer de nouvelles notions de qualité urbaine, de participation citoyenne, de partenariat et de développement durable.

Dans cette optique le "Projet Urbain" était synonyme d'ouverture et d'efficacité.

Il s'agira aussi dans ce chapitre de présenter quelques exemples théoriques, en essayant de les analyser au maximum, ceci afin d'en tirer des informations capables de nous être utile dans la partie production.

1/L'application de la notion du projet urbain à travers le monde :

On ne peut pas affirmer que le « projet urbain » relève d'une pratique récente. Des spécialistes situent son apparition vers les années septante, en tant qu'alternative face à un urbanisme détaché de « l'art urbain » depuis la dernière guerre. Revendiquer le projet urbain revenait à revendiquer le « projet » face au « plan », ce dernier jugé insuffisant pour définir l'espace et la forme urbaine en général (Huet, 1992). Nous sommes face à une critique aux approches

²⁹ Ariella Masboungi, Projets Urbains en France, ED : Le Moniteur, Paris, 2002. P : 8.

³⁰ Melle Boucherit Sihem, Mémoire pour l'obtention de Magister, L'utilisation du Projet Urbain dans la requalification des grands ensembles, université de Constantine, p.64.

strictement techniques de la planification urbaine et à son caractère normatif basé sur une vision fonctionnaliste de la ville. Mais il n'y a pas que la planification urbaine qui est mise en cause. C'est également une critique à l'architecture « incapable de produire l'urbain par elle-même » (1992) qui sous-tend cette évolution. Suivant cette logique, la notion de « projet urbain » pour les architectes-urbanistes ne relève pas de nouvelles pratiques mais d'une renaissance de la notion d'urbanisme liée au « design urbain ». Suivant Ascher (1992), le « projet urbain » dépasse cette interprétation. Il le définit en fonction de trois dimensions : le projet urbain politique, le projet urbain opérationnel et le projet architectural et urbanistique³¹ :

- Le projet urbain politique est compris comme une intention de ville résultant d'une réflexion stratégique, indispensable pour promouvoir des solutions alternatives face aux mutations profondes des villes, aux risques sociaux et environnementaux qu'elles semblent engendrer (2001).
- Le projet urbain opérationnel résulte d'une tendance observée ces dernières années selon laquelle la politique urbaine de certaines villes s'est construite à partir d'opérations appelées stratégiques. De plus en plus on observe que ce n'est pas le plan global qui définit les projets particuliers mais ces derniers « composent » le plan global. Cette approche en matière de planification urbaine est définie par certains spécialistes comme le passage du « master plan » au « master projet ».
- Le projet urbain architectural et urbanistique est ainsi réservé à l'approche du « design urbain », en lien avec sa réhabilitation faite par les architectes-urbanistes. Cette définition du projet urbain selon des significations multiples fut considérée, au début des années 90 comme une usurpation disciplinaire. Ainsi Panerai affirmait que les politiciens s'étaient appropriés de manière inadéquate la notion de projet urbain, au lieu de se référer à la politique urbaine (Panerai, 1992).

Cette revendication disciplinaire a toutefois rapidement donné lieu à la reconnaissance que le projet urbain relève de revendications multiples. Convaincus du fait que « toute activité d'urbanisme ou de construction ait des implications économiques et politiques n'est guère une nouveauté » (Mangin, Panerai 1999), Mangin et Panerai affirment que la revendication formulée en termes de projet urbain, telle qu'elle s'est exprimée en France, relève d'une redéfinition des rapports entre les édifices et la ville, entre l'architecture débarrassée de ses obsessions formalistes et l'urbanisme délivré de ses pesanteurs technocratiques. C'est une revendication politique donc, car « elle suppose une nouvelle formulation du rôle des

³¹ADRIANA RABINOVICH, FRANCOISE NAVEZ-BOUCHANINE, PU : entre innovation et tradition dans l'action urbaine, p.1.

techniciens de l'aménagement, leurs rapports avec les habitants et les collectivités territoriales. Revendication théorique également, en ce sens qu'elle appelle de nouveaux outils conceptuels et de nouvelles techniques de projet » (1999). En lien avec les significations multiples du projet urbain se tisse la notion du projet de ville, laquelle est avant tout un projet politique (Genestier, 1993), soit un projet social, économique et culturel qui doit se traduire en stratégie urbaine. Le projet de ville fait référence à l'existence de la ville dans toute sa complexité, et non uniquement à sa dimension physique. Le plus important dans ces approches est qu'elles dépassent le caractère strictement propositif de la notion de projet.

Le projet urbain commence avec la construction de la réalité qui doit être soumise au projet, comme une situation économique, sociale et culturelle pouvant être transformée (Bachofen, 1993). Le défi, explique Bachofen, revient à pouvoir modifier le cours de ces processus par des interventions qui relèvent d'une stratégie tenant compte de la totalité de ces facteurs et mobilisent les acteurs pertinents. Le projet de ville est un projet de société, non pas directement focalisé sur l'organisation de l'espace urbain. L'objectif est de chercher, à travers un processus stratégique qui tient compte des potentiels et des limites du développement urbain, les conditions d'un développement global futur, à moyen et long terme. Pour le projet de ville, la planification urbaine représente une restriction et l'urbanisme opérationnel un point obligé d'application du projet (De Lavergne, 1993).

Suivant cette approche, le projet urbain pourrait-il être considéré comme la déclinaison spatiale du projet de ville. Les opinions à ce sujet sont encore une fois ambiguës. Si certains experts affirment que les options définies dans le projet de ville seront plus tard inscrites dans l'espace urbain à travers d'actions conformes à la stratégie (comme marques effectives et symboliques de l'action volontaire des acteurs locaux), d'autres définissent le projet urbain comme le support et la traduction de la politique locale d'évolution de la ville. Projet urbain : entre innovation et tradition dans l'action urbaine A ce stade, le lecteur aura compris que notre approche du projet urbain n'a été ni systématique ni exhaustive. Tel n'est pas notre propos. Notre intention est de mettre en évidence à quel point le projet urbain relève des interprétations multiples. Au-delà des revendications disciplinaires, il nous intéresse de comprendre la part de l'innovation dans ce modèle d'action, en lien avec les transformations profondes et la complexité croissante de nos sociétés urbaines.³²

³²ADRIANA RABINOVICH, FRANCOISE NAVEZ-BOUCHANINE, op.cit, p.2.

2/Les objectifs et les principes du projet urbain :

« Le projet urbain doit devenir davantage une attitude qu'un savoir en soi. C'est une façon d'être ouvert sur le monde, de capter toutes les informations, d'être à l'affût de tout ce qui évolue dans la ville, dans le jeu des acteurs. Faire du projet urbain, c'est savoir prendre en considération cette évolution. »³³

Le Projet Urbain est une réponse aux dysfonctionnements multiples des villes. Par sa stratégie il vise simultanément à un développement social, spatial et économique d'un site. Ce développement doit être durable dans le temps, efficace et pertinent.

Pour atteindre ces objectifs le projet urbain se manifeste en différentes interventions et s'applique à différentes échelles de la planification. Mais au-delà de cette diversité il y a des constantes. En effet le projet urbain réorganise un territoire afin :

1. D'améliorer l'usage, la qualité, le fonctionnement, la dynamique économique et culturelle et les relations sociales.
2. Il doit assurer à tous l'accessibilité à l'espace public, à l'habitat, aux équipements, aux transports. Selon une logique d'équité et de solidarité.
3. Il se préoccupe également de la qualité des espaces publics, de l'architecture, des paysages, de l'environnement naturel et de la mise en valeur du patrimoine. Dans ce sens il vise également la revalorisation urbaine, par l'intégration urbanistique.
4. Il vise également les enjeux du développement durable, avec une utilisation économe de l'espace tout en garantissant le fonctionnement des infrastructures, ainsi que des réseaux de transport et de distribution.
5. Il aspire à atteindre la dynamisation de l'unité de la ville. Cette dernière ne peut se réaliser que grâce à un engagement politique fort, pour lutter contre le laisser faire et les coupures urbaines : physiques, fonctionnelles et sociales et en générant une dynamique urbaine et socio-économique.
6. Il essaye également de renforcer les procédés de planification urbaine et d'assurer le passage vers les grandes actions urbaines.
7. Enfin, il entreprend la reconquête de la ville par un processus citoyen de concertation et d'engagement qui essaye d'intégrer à la fois les différents acteurs de la ville. Par cette multitude d'objectifs, on peut conclure que le Projet Urbain aspire continuellement à :
 - Rehausser d'avantage la qualité de la vie urbaine.
 - A s'ouvrir, de part ses objectifs aux multiples acteurs.

³³Amina Sellali , " Apprendre à projeter la ville, le territoire, le paysage ", Transcription de la conférence du 19 mars 2002 organisée à l'IFA, Paris.

- Et enfin à essayer de corriger les imperfections de la planification urbaine. Cependant, au-delà des symptômes communs pour l'ensemble des villes, chaque Projet Urbain est un cas unique qui répond à une situation locale particulière, ayant ses propres objectifs spécifiques et s'inscrivant dans une temporalité propre, selon une démarche en continuelle évolution et selon une logique de débat.³⁴

3/ ZAC : Zone D'aménagement Concertée :

Les **ZAC** ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation :

- De constructions à usage d'habitations, d'industries, de services ;
- D'installations et d'équipements collectifs, publics ou privés.

Il s'agit donc d'une opération d'aménagement et d'équipements publics à but d'intérêt général.³⁵

ETAPES D'ELABORATION³⁶ :

Etape 1 : Etude préalable et concertation

Une **étude préalable** doit être réalisée par la collectivité à l'initiative du projet de ZAC. Le **concertation** associe le public **pendant toute la durée de l'élaboration du projet**. Le bilan de la concertation est tiré par délibération avant la création de la ZAC. Cette concertation peut prendre différentes formes : réunions publiques, expositions de plans, maquettes, tenue d'un registre à la disposition d'un public.

Etape 2 : La création de la ZAC

Un dossier de création doit être réalisé et contient **plusieurs documents** : un rapport de présentation, un plan de situation, le périmètre envisagé, une étude d'impact, l'indication du mode de réalisation (en régie, concédé ou conventionné), le régime de la zone au regard de la taxe d'équipement, l'indication du document d'urbanisme applicable dans la zone et du programme global de construction.

Etape 3 : La réalisation

Elle se traduit par **l'élaboration et l'approbation d'un dossier de réalisation** qui définit : le projet de programme des équipements et le projet global des constructions à réaliser, les

³⁴ Mémoire Magister : Melle Boucherit Sihem ; L'utilisation du Projet Urbain dans la requalification des grands ensembles. (un passage d'une gestion traditionnelle vers une gestion stratégique)

³⁵ Code de l'urbanisme français, loi SRU, Le 13 décembre 2000. (Art. L. 311-1).

³⁶ Loc.cit.

modalités prévisionnelles de financement de l'opération échelonnées dans le temps, le complément apporté à l'étude d'impact, le cahier des charges pour chaque cession. Dans notre cas d'étude on va entamer les 2 premières étapes.

AVANTAGE ³⁷:

- Outil d'aménagement opérationnel.
- Partenariat entre public/privé.
- La possession de terrains n'est pas un préalable obligatoire à la création de la ZAC.
- Mixité des fonctions dans la ZAC.
- Participation de la population.
- Impacts économiques forts.
- Outil de planification urbaine et de renouvellement urbain.

INCONVENIENTS³⁸ :

- Procédure longue.
- Peut contribuer à la spéculation foncière.

4/Exemple de projet urbain « ZAC » :

Projet MASSENA-BRUNESEAU (La ZAC Paris Rive Gauche) :

Justification du choix :

Parce que l'intervention est faite sur la périphérie de la ville de Paris et qui consiste à la création d'un nouveau quartier qu'il devient un quartier vraiment urbain, vivant, et ouvert à tous. Il a émergé de la discussion, du travail commun et du débat avec les citoyens (parisiens).

PRESENTATION GENERALE :

| ZAC PARIS RIVE GAUCHE | QUARTIER MASSENA BRUNESEAU | Programme |
|--|--|--|
| Superficie : 130 hectares dont 26 hectares de couverture des voies ferrées. Architecte : Plusieurs Architecte célèbre | Superficie : 23 hectares Maitrise d'ouvrage : SEMAPA Maitrise d'œuvre : Ateliers Lion | - 250 000 m ² Logements - 72 000 m ² Équipements/ Universités - 17 500m ² Bureaux - 105 000 m ² Activités |

³⁷ Code de l'urbanisme français, loi SRU, Le 13 décembre 2000. (Art. L. 311-1).

³⁸ Loc.cit.

| | | |
|--|--|---|
| | | - 22 500 m ² Commerces ³⁹ |
|--|--|---|

SITUATION :

Paris Rive Gauche est un périmètre urbain qui s'étend de la Gare d'Austerlitz aux limites communales de la ville d'Ivry, épousant la Seine d'un côté et bordant la rue du Chevaleret de l'autre. (Paris 13^{ME} Arrondissement)⁴⁰

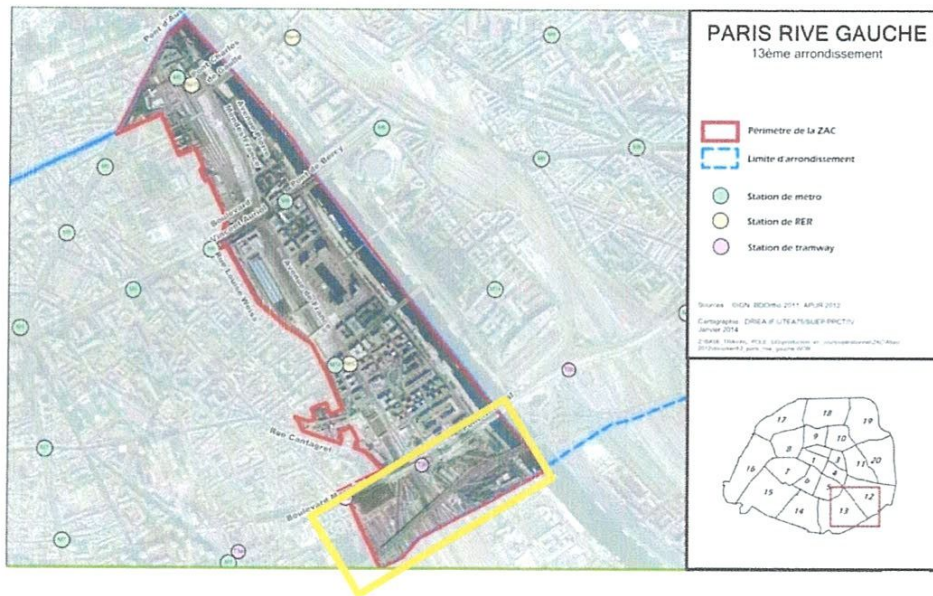


FIG 04 : Situation Paris Rive Gauche.

Source : <http://www.parisrivegauche.com/massena-bruneseau>.

QUARTIER MASSENA BRUNSEAU :

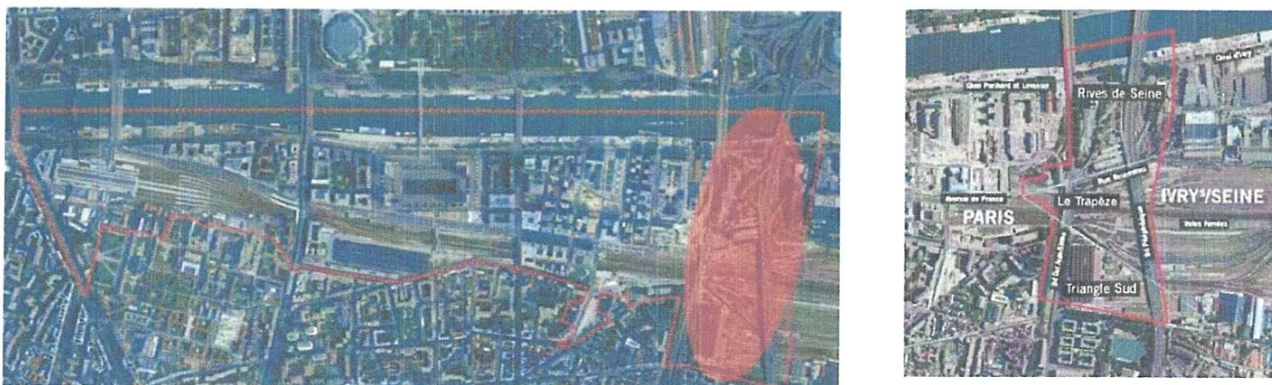


FIG 5 : Situation du quartier Masséna Bruneseau

Source : Fiche documentaire N° : 1/3 Mairie de Paris, SEMAPA, PROJET MASSENA-BRUNESEAU, 11 JUIN 2009, p.1.

³⁹ Mairie de Paris, SEMAPA, PROJET MASSENA-BRUNESEAU, 11 JUIN 2009, p.7.

⁴⁰ Mairie de Paris, SEMAPA, PROJET MASSENA-BRUNESEAU, 11 JUIN 2009, p.1.

Situé à la limite de la commune de Paris, Masséna-Bruneseau appartient à l'ancienne zone dite des fortifications (enceinte de Thiers) qui ceinture Paris sur une largeur de 250 mètres. Ce secteur accueille de nombreuses infrastructures qui le cisailent (boulevard périphérique et ses bretelles, voies ferrées du faisceau Austerlitz).⁴¹

Etudes, procédures réglementaires et concertation :

Les études conduites sur le quartier⁴² :

2002 : définition d'un parti général d'aménagement sur Masséna-Bruneseau en juillet 2002, le jury retient la proposition des Ateliers Lion, notamment pour ses qualités de liens entre Paris Rive Gauche et Ivry. La réflexion concernant l'implantation d'immeubles de grande hauteur sur le quartier Masséna-Bruneseau est ouverte à cette occasion

2006 : ateliers hauteur A la suite de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en juin 2006, le Conseil de Paris crée un groupe de travail pour envisager la possibilité de déroger au plafond de hauteurs, reconduit à 37 mètres.

Juillet 2008 : relance des études confiées aux Ateliers Lion Lors du lancement de la nouvelle phase d'études destinée à disposer d'un projet précis, il est demandé aux Ateliers Lion de concevoir un projet urbain intégrant des immeubles de logements d'une hauteur limitée à 50 mètres et des immeubles de bureaux limités à 200 mètres.

Le programme de ce projet prévoit⁴³ :

- 50% dédié à l'activité économique : 570 000 m² de bureaux, commerces et locaux d'activités ;
- 40% de logements : 430 000 m², soit environ 4 500 logements ; 10% de grands équipements universitaires, culturels et de proximité soit 60 000 m² accompagnés de 20 000 m² de commerces de proximité.

Le nouveau projet des Ateliers Lion :

Un rendu de ce nouveau projet, en phase intermédiaire, a été présenté à la fin de l'année 2008. Il présente un parti urbain ambitieux, avec une programmation visant à construire de plus nombreux logements et à créer des emplois au centre de l'agglomération. Le projet est soumis à la concertation, notamment dans le cadre d'ateliers participatifs.⁴⁴

⁴¹ Mairie de Paris, SEMAPA, PROJET MASSENA-BRUNESEAU, 11 JUIN 2009, p.1.

⁴² Ibid. p. 2,3.

⁴³ Mairie de Paris, SEMAPA, PROJET MASSENA-BRUNESEAU, 11 JUIN 2009, p.3.

⁴⁴ Loc.cit.

Les procédures réglementaires⁴⁵ :**- La modification de la ZAC Paris Rive Gauche :**

Les objectifs initiaux de la ZAC et conduisent à une augmentation des logements, activités et équipements prévus.

- La révision simplifiée du PLU sur le secteur Masséna-Bruneseau :

- La mise en place d'une nouvelle organisation des espaces publics (voies, places,...),
- La programmation de nouveaux équipements,
- L'augmentation des surfaces à construire.

(Le Conseil Municipal de Paris, lors de sa séance des 9 et 10 mars 2009, a lancé ces deux procédures ainsi que la concertation préalable indispensable à leur mise en œuvre)

Le débat public et la concertation :

Pour engager et développer un débat approfondi autour du projet, la Ville de Paris et la SEMAPA organisent :

- Une première réunion publique, le 6 avril 2009.
- Une exposition présentant le projet envisagé du 15 avril au 29 mai 2009.
- Un site internet : <http://www.parisrivegauche.com/massena-bruneseau>.
- Des ateliers participatifs ouverts à tous sur inscription.
- Une deuxième réunion publique, le 2 juillet 2009.
- **L'enquête publique** portant sur la révision simplifiée du PLU et sur l'aménagement des voiries est prévue à l'automne 2009.⁴⁶

Contexte, programmation et projet urbain :**Une programmation équilibrée :**

Le projet réunit les éléments qui « font la ville » et la rendent vivante, en associant logements, activités, bureaux et équipements.⁴⁷

Les logements :

⁴⁵ Mairie de Paris, SEMAPA, op.cit., p.4. Et <http://www.parisrivegauche.com/massena-bruneseau>.

⁴⁶ Mairie de Paris, SEMAPA, op.cit., p.4. Et <http://www.parisrivegauche.com/massena-bruneseau>.

⁴⁷ Mairie de Paris, SEMAPA, op.cit., p.7.

En demandant aux Ateliers Lion d'augmenter la densité du projet, l'objectif de la Ville de Paris est de permettre la construction de logements, en particulier social. La création d'immeubles de logements s'élevant jusqu'à 50 mètres de haut (plutôt que 37 mètres auparavant) permet un gain de 1500 logements environ. Le projet Masséna-Bruneseau contribue ainsi à répondre à un besoin de logements crucial, à Paris et dans la Métropole, qui concerne en particulier les populations les plus modestes.⁴⁸

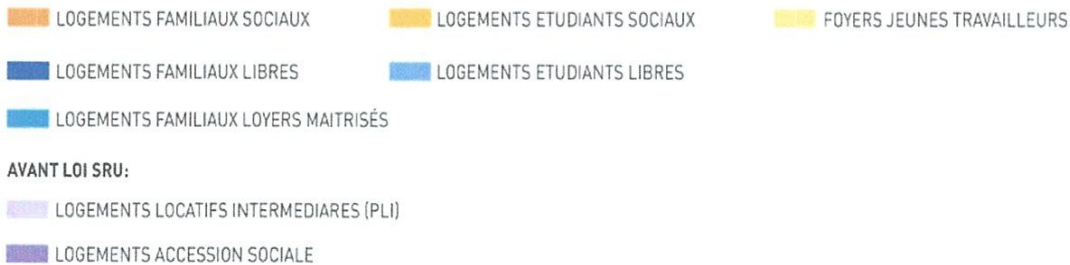
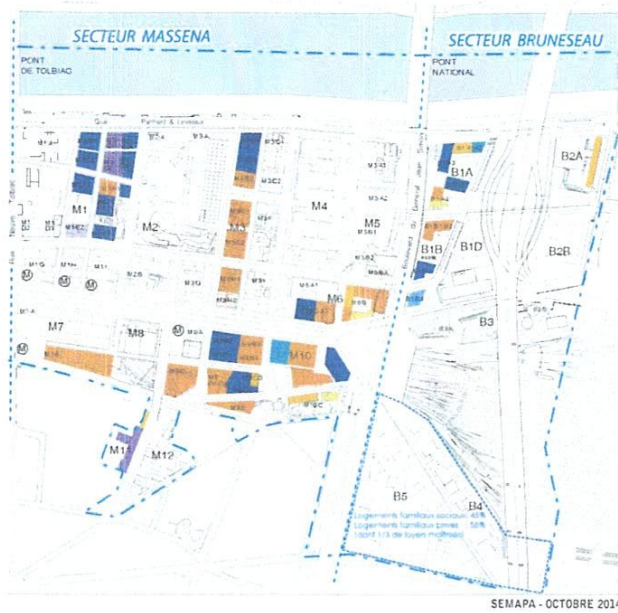


FIG 6 : Répartition des logements. Source : <http://www.parisrivegauche.com/massena-bruneseau>.

- Les emplois et le développement économique :

Pour maintenir l'emploi dans la capitale et participer au rééquilibrage des emplois à l'est, des surfaces dédiées aux activités tertiaires, hôtelières, et aux PME-PMI sont augmentées. La mise en place d'incubateurs et de pépinières pour les très jeunes entreprises pourraient bénéficier de la proximité des centres de recherche de l'Université Paris 7-Denis-Diderot et du

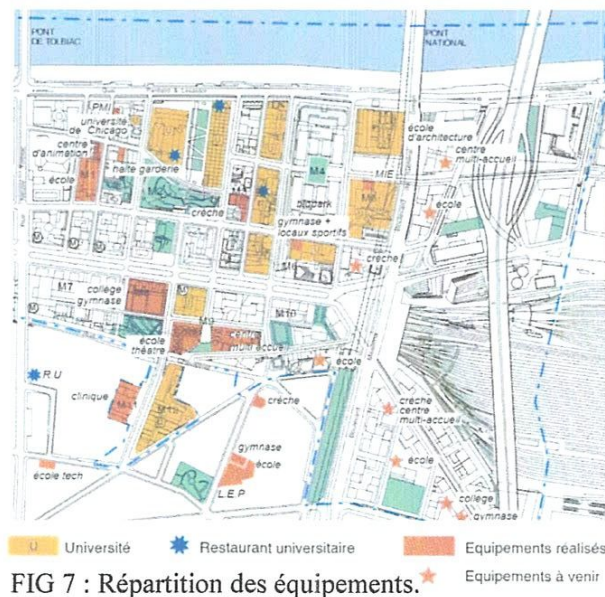


FIG 7 : Répartition des équipements.

⁴⁸ Mairie de Paris, SEMAPA, op.cit., p.7. Et <http://www.parisrivegauche.com/massena-bruneseau>.

tissu d'entreprises dynamiques présent dans l'environnement proche, en particulier sur la commune d'Ivry.⁴⁹

- Les commerces :

La plupart des commerces en rez-de-chaussée du secteur « Rives de Seine » seraient situés le long du boulevard du général Jean-Simon et de part et d'autre de l'allée Paris-Ivry.⁵⁰



FIG 8 : la mixité fonctionnelle. Source : <http://www.parisrivegauche.com/massena-bruneseau>

Un quartier animé, en lien avec son environnement direct :

Conformément aux préconisations des Ateliers Hauteur, le projet propose d'implanter les rez-de-chaussée des immeubles à l'alignement, de façon continue le long des boulevards, avenues, rues et places. Ces rez-de-chaussée accueillent commerces, services et activités.

L'espace public s'inscrit dans la continuité des quartiers voisins. Il favorise les circulations douces et comporte de vastes trottoirs plantés. Au débouché de l'avenue de France, une esplanade s'ouvre sur le paysage d'Ivry-surSeine. Un large escalier relie le boulevard du général Jean-Simon au quai de Seine. Un jardin public donne sur l'avenue de la porte de la porte de Vitry.⁵¹



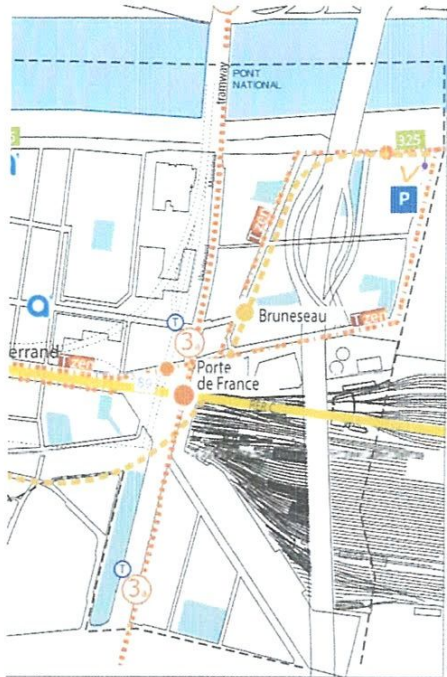
⁴⁹ Loc.cit.

⁵⁰ Mairie de Paris, SEMAPA, op.cit., p.7. Et <http://www.parisrivegauche.com/massena-bruneseau>.

⁵¹ Loc.cit.

Développement durable et matériaux utilisés :

- Améliorer la desserte par les transports en commun : transport douce (piste cyclable fonctionnant dans les 2 sens, marche à pied...)



- Récupération des eaux pluviales, (cuves de 30 à 100 m3) : pour l’arrosage des espaces publics, ou les espaces associés aux bâtiments. Ainsi pour limiter l’afflux de ces eaux vers les égouts de Paris.

FIG 9 : principe de développement durable : <http://www.parisrivegauche.com/massena-bruneseau>

ETUDE DE PLAN DE MASSE :

Accessibilité :

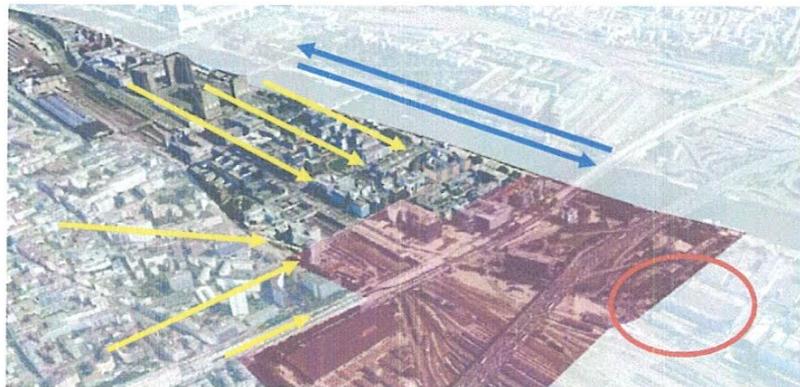





FIG 10 : Accessibilité. Source : Google modifié par l’Auteur.

- Limité côté ouest et côté sud par plusieurs voies mécaniques cyclable et piétonnes. 
- Côté nord les rives de la Seine à Paris. 
- Côté EST couverture de voies ferrées. 

Volumétrie :

Conception du quartier fondé sur le principe de l'îlot ouvert, créant une atmosphère de « faubourg » : jeux d'alternance de hauteurs (50m), d'expression architecturales variées, succession de façades et de jardins privés.



FIG 11 : façade urbaine Masséna Brunseau. Source : Google.

Espace public et aménagement extérieure :

Les rues sont dessinées à partir des façades ; respect des gabarits ; **espaces ouverts** ; les «Hautes Formes», édifices à la fois autonomes et reliés ; ils structurent les espaces piétons.



Promenade et ouvertures sur le nouveau quartier

FIG 12-13 : Espace public et aménagement extérieure. Source : Mairie de Paris, SEMAPA, PROJET MASSENA-BRUNESEAU, 11 JUN 2009, p.9.



Un quartier respectueux de l'environnement :

Exposition à la lumière : distance entre constructions garantissant un apport de jour naturel mais aussi de l'ombre en été, épaisseur faible à moyenne des bâtiments pour permettre la pénétration de la lumière naturelle à l'intérieur.

Exposition au soleil : prise en compte de l'orientation pour l'apport gratuit de calories en hiver et production d'énergie solaire (électricité photovoltaïque, eau chaude sanitaire).

Exposition au vent : protection par rapport aux vents d'hiver Nord Est, exploitation des vents d'été rafraîchissants Sud-Ouest.

Protection des logements et des équipements publics vis-à-vis des nuisances sonores routières et ferroviaires : création de bâtiments écrans à usage tertiaire, commercial ou de services.

Protection des pollutions : implantation des bâtiments favorisant la circulation de l'air, espaces verts et plantations retenant les poussières, zones humides pour favoriser l'humidité de l'air.⁵²

Une image marquante dans le grand paysage :

Le projet des Ateliers Lion propose d'intégrer des immeubles de grande hauteur parmi les nouvelles constructions. Ces bâtiments visibles depuis l'autre rive de la Seine, depuis les communes



riveraines et certains tronçons du périphérique, doivent s'insérer harmonieusement dans le paysage local et donner une identité dynamique et contemporaine au quartier. Ces grands immeubles permettent d'absorber visuellement les infrastructures routières et ferroviaires et de s'en protéger.



⁵² Mairie de Paris, SEMAPA, op.cit., p.8. Et <http://www.parisrivegauche.com/massena-bruneseau>.

Une réorganisation du site :

Nouvellement aménagé, le boulevard du général Jean-Simon devient un boulevard parisien à part entière. La requalification de l'espace public accompagnant le tramway T3, l'implantation d'immeubles à destinations multiples, la présence d'arbres d'alignement et l'ouverture sur la Seine, va transformer radicalement l'ambiance de ce boulevard aujourd'hui très routier.

Etude de façade :

Traitement utilisée :

“Home” est le premier bâtiment de logements en hauteur construit à Paris depuis les années 70.

- Un style architecturale moderne : le Cubisme et l'exploitation des terrasses c'est un tour de contrôle (deux paramètres reviennent toujours : le premier est celui de l'identité de son logement, son « chez-soi » et le deuxième, c'est pouvoir déjeuner dehors, avoir un rapport direct avec l'extérieur et posséder son propre sol.)
- L'utilisation de 2 couleurs le plan et le beige pour crée la dynamique et s'intgrer avec l'environnement immédiat.
- Un succes d'équilibre entre le plein et le vide, avec une gestion de lumière remarquable.
- On destingue 3 types de traitement verticale le

RDC complètement vitrée et exposée qui reflète l'activité de commerce par ces vitrine, les **3 premiers niveaux** avec la couleur blanche et les terrasse exposée ou la transparence dommine qui représente l'activité économique et administratif, et enfin **le reste de l'immeuble** qui est dédié principalement a l'habitation par un jeux de volume qui offre le maximaume de terrasse et d'intimité, avec une couleur douce et la présence d'une variation de verdure.



FIG 14-15 : Façade de l'immeuble d'habitation. Source : Google.

Synthèse :

- Masséna-Bruneseau est aujourd'hui une enclave périphérique. Le projet des Ateliers Lion vise à en faire un nouveau centre de vie et de développement de la Métropole.
- Dans l'étape d'étude et de programmation il est indispensable de passer par la modification des règlements existants (ZAC et PLU).
- Le débat public et la concertation est l'élément principal dans l'élaboration et la programmation de cette ZAC (l'enquête publique, réunion publique... etc.).
- La mixité sociale, fonctionnelle et spatiale doit être assurée en associant logements, activités, bureaux et équipements.
- La ZAC est inscrite dans la démarche du développement durable et respecte les cycles HQE (respect de l'environnement).
- Facilité d'accessibilité et installe le sentiment de chez soi (la personne doit se repérer).
- L'espace public est l'élément fondateur de l'aménagement de la ZAC Masséna-Bruneseau. C'est l'espace public qui permet le contrôle de la zone.
- Une architecture moderne et variée, une architecture futuriste et visionnaire.
- La séparation des fonctions en hauteur dans l'immeuble : les RDC pour les commerces, les 3 premiers niveaux destinés aux bureaux, et les étages supérieures pour l'habitat (qui est caractérisé par la mixité sociale).
- Procédure un peu longue (10 ans).
- **Programme :**
 - 53,53% Logements
 - 15,41% Équipements/ Universités
 - 3,74% Bureaux
 - 22,48% Activités
 - 4,84% Commerces

Synthèse générale :

Après l'analyse des exemples on peut conclure que les principales étapes et points à suivre dans l'étude et la production d'une ZAC sont :

- La surface : varie selon le cas d'étude elle peut concerner un quartier ou plusieurs.
- La ZAC est pensée en rapport avec la totalité des acteurs de la ville (gouvernance, concertation, l'enquête publique...etc.)
- La ZAC est contre le Zoning rigide elle favorise la mixité sociale et la diversité fonctionnelles.

- La ZAC est inscrit dans une démarche plus grande celle de développement durable et basé sur le respect des cibles de HQE (recyclage et l'exploitation des énergies renouvelable).
- L'accessibilité et la gérance des moyens de déplacement et de circulation a l'intérieure des limites de la ZAC (Marche à pied, piste cyclable).
- L'espace public prend plus de la moitié de la surface total du ZAC. C'est l'organisme le plus important pour atteindre les objectifs visé.
- Une architecture moderne et écologique qui respect l'environnement immédiat.
- Programme : l'espace vert et l'espace publique constitué 60% de la surface totale de la ZAC. L'espace bâtie se divise comme suit :
 - Logement : 50% de la surface bâtie et caractériser par la mixité sociale :
 - Logements familiaux sociaux.
 - Logements familiaux libres.
 - Logement familiaux loyer maitrisés.
 - Logement étudiants (sociaux/libres).
 - Foyer jeunes travailleurs.
 - Maison de retraite.
 - Equipements : 20% de la surface bâtie de la ZAC (école, université, santé....etc.).
 - Bureaux : 05% de la surface bâtie de la ZAC.
 - Activités : 15% de la surface bâtie de la ZAC.
 - Commerces : 10% de la surface bâtie de la ZAC.

Conclusion de la première partie

Il apparaît donc que le projet urbain peut avoir plusieurs significations et recourir des situations très différentes. C'est une notion polysémique qui est utilisée pour traiter des processus et des champs disciplinaires diverses. Au vu de la diversité des regards et des champs disciplinaires divers qu'elle croise, il devient difficile de la définir avec précision.

Les ZAC peut être considéré comme un moyen et instrument pour concrétiser les principes et les objectifs du Projet Urbain qui vise une nouvelle pratique d'aménagement de l'espace urbain contemporain qui rompt avec la planification traditionnelle centralisée, linière et sectorielle issue de l'urbanisme dit moderne.

Contrairement à l'urbanisme fonctionnaliste, les ZAC (Projet Urbain) qui se voulait projet collectif, prend en considération la réalité complexe urbaine à travers ses diverses dimensions (économique, politique, sociale, culturelle, urbanistique et environnementale), ses spécificités locales voire les nouvelles exigences induites par le développement durable.

Parmi des principaux enjeux du concept consiste à améliorer les conditions de vie quotidiennes des quartiers d'habitat social. Elle se traduit essentiellement par des actions à composante spatiale : une sectorisation de l'espace, une redéfinition des statuts et usages des espaces extérieurs ainsi que des modes de gestion qui s'y rattachent.

Le projet s'attache également à recomposer les quartiers d'habitat social. Il fait l'objet d'aménagements qui doivent contribuer à valoriser le quartier et favoriser leur mutabilité.

Cependant, le projet urbain est un défi des plus difficiles à relever car il faut agir sur l'évolution de la forme urbaine, mettre en jeu la conception de l'espace et notamment l'espace public et il s'agit aussi, d'articuler les usages des espaces et d'en déterminer, de clarifier les statuts par la même occasion, de telle sorte que, la gestion soit également une composante indissociable des projets.

Deuxième partie :

**La requalification urbaine comme moyen
de mise en valeur du paysage urbain.**

Chapitre 1 : le projet urbain en Algérie.

Introduction :

1/la politique de planification urbaine des villes algériennes :

Le socle instrumental, le PDAU et le POS

Introduction :

Dans les premières années qui ont suivi l'indépendance, la construction et l'urbanisme n'étaient pas à l'ordre du jour ; d'autre ont continué à être utilisés pour une longue période, PUD, ou, de façon transitoire, ZI, zones industrielles.⁵³

Le plan d'urbanisme directeur, PUD, a été traité par la circulaire PU 217/4 du 16 Octobre 1974. Elle avait pour objet la procédure d'instruction et d'approbation des plans d'urbanisme et a résulté en grande partie des premières études d'urbanisme menées par la CADAT 53 sur treize villes de l'Est.

Les PUD qui devaient réglementer l'ensemble du territoire communal ont, à partir des années 1980, été réduits à la réglementation du chef –lieu, lieu évident d'enjeux fonciers.

Parmi ces travaux, nous pouvons citer aussi dès 1973, les plans communaux de développement (PCD) et leur correspondant pour les grandes villes, les plans de modernisation urbaine (PMU). Ces instruments visaient, d'une part, à intégrer les différents projets des collectivités locales à les hiérarchiser, et, d'autre part, à les associer aux impératifs d'organisation spatiale contenue dans les PUD qui couvrent, en principe, l'ensemble du territoire communal.⁵⁴

Pourtant, il a fallu attendre 1987 pour qu'une loi spécifique décrive les instruments de l'aménagement du territoire que sont le SNAT (Schéma national), le SRAT (Schéma régional), le PAW (plan d'aménagement de wilaya).

Si ce dispositif est devenu par la force des choses, et pour l'essentiel, obsolète, il n'en demeure pas moins que les orientations du PAW continuent, au moins en théorie, à s'imposer dans l'élaboration du nouvel instrument qu'est le PDAU.⁵⁵

PUD- PDAU, une filiation directe :

Dès lors que, fondamentalement, leur rôle vise à régler et contrôler l'occupation du sol, les ressemblances formelles entre le PDAU et le PUD sont nombreuses en ce qui concerne leur

⁵³ Rachid Sidi Boumedine et ALL, *l'urbanisme en Algérie : échec des instruments ou instruments de l'échec ?*, Alger, Alternative urbaine, 2013, p.48.

⁵⁴ Loc.cit.

⁵⁵ Loc.cit.

nature, les procédures d'élaboration, d'approbation, les documents à rendre et l'opérationnalité qui vient de l'opposabilité aux tiers.⁵⁶

Si le PUD, a servi essentiellement à l'état pour distribuer dans l'espace de la ville ses propres programmes ou ceux qu'il a autorisés, à l'image des lotissements, les PDAU et POS, instruments nés au moment où le foncier se libère et où l'état doit donc régler l'action d'acteurs multiples, sont des outils à disposition de ceux qui veulent faire.

La différence la plus importante vient de ce que les PDAU et POS doivent, en théorie, être élaborés selon des règles qui font intervenir dans le processus d'élaboration et d'approbation des acteurs et qui exigent la nécessité de vérifier la faisabilité des projets.⁵⁷

Des instruments obligatoires et insérés dans un système

PDAU et POS sont des instruments valables pour toute l'Algérie. La loi précise que chaque commune doit être couverte par un PDAU (art.24) et un (ou des) POS (art.34).⁵⁸

Ces instruments peuvent couvrir le territoire d'un ensemble de communes, d'une seule commune ou, pour le POS, d'une partie de commune.

Ils sont établis à l'initiative et sous la responsabilité du président d'APC. Les projets sont adoptés par délibération de la ou des APC puis soumis à enquête publique (durant 45 jours pour le PDAU et 60 pour le POS) et éventuellement modifiés avant leur approbation par arrêté. C'est cette approbation par arrêté qui consacre leur valeur réglementaire.⁵⁹

La participation des différents acteurs est garantie par la loi : « Les procédures d'élaboration des instruments d'aménagement et d'urbanisme doivent garantir une effective concertation entre tous les intervenants, y compris les représentants des usagers » (loi 90-25, art.70). « Les associations locales d'usagers ; les chambres de commerce et d'agriculture et les organisations professionnelles doivent être consultées lors de [leur] élaboration... » (Loi 90-29 art.15).

Des associations agréées peuvent « Se porter partie civile en ce qui concerne les infractions aux dispositions de législation... en matière d'aménagement et d'urbanisme » (loi 90-29, art.74). Cette disposition concerne notamment les procédures d'élaboration et d'approbation des PDAU et POS

« Le PDAU et le POS prennent en charge les programmes de l'état, des collectivités territoriales et ceux de leurs établissements et services publics. Les projets d'intérêt national s'imposent au PDAU et au POS » (loi 90-29, art. 13).⁶⁰

PDAU et POS sont des règlements

La loi 90-29 dispose, art.10, qu'ils « Sont opposables aux tiers. »

⁵⁶ Rachid Sidi Boumedine et ALL, op.cit., p.50.

⁵⁷ Rachid Sidi Boumedine et ALL, op.cit., p.50.

⁵⁸ JORADP, la loi 90-29 décret 91-177 et 91-178, art 24 et art 34.

⁵⁹ Loc.cit.

⁶⁰ Rachid Sidi Boumedine et ALL, op.cit., p.55.

« Aucun usage du sol ou construction ne peut se faire en contradiction avec les règlements d'urbanisme sous peine des sanctions prévues par la loi » et, art 14, « Qu'ils tiennent par leur contenu l'autorité qui les a établis à l'obligation de s'y conformer ». ⁶¹

Une limite : l'absence de procédure d'aménagement Dans le contexte algérien de législation foncière ultralibérale et de grande, tension foncière, l'opérationnalité des instruments d'urbanisme, c'est-à-dire l'offre maîtrisée d'une quantité suffisante de terrains à bâtir, n'est pas acquise. Par « Offre maîtrisée », nous entendons une offre de terrain avec garantie de viabilisation, d'équipements et dotée d'un règlement d'urbanisme visant à la réalisation d'un projet urbain adapté aux besoins et aux ressources disponibles. ⁶²

Le PDAU :

Les objectifs :

Les objectifs affectés au PDAU sont d'organiser la production du sol urbanisable, la formation et la transformation du bâti en vue de :

- Satisfaire les besoins,
- Préserver les terres agricoles, l'environnement et les sites,
- Concrétiser les orientations d'aménagement du territoire,
- Produire un cadre bâti au meilleur rapport qualité-coût.

Un moyen, le règlement

Le moyen utilisé par le PDAU pour peser sur les actions des acteurs de la ville est le règlement. L'opérationnalité du PDAU lui vient de son opposabilité aux tiers. Le PDAU ne peut agir que sur ceux qui veulent construire ou modifier des constructions.

Pour ce faire, le PDAU réglemente l'utilisation et la gestion du sol, la formation et la transformation du cadre bâti (loi 90-29, art.2) : aucun usage du sol ou construction ne peut se faire en contradiction avec le PDAU (loi 90-29, art.10).

L'usage des sols :

La réglementation de l'utilisation ou de l'usage des sols est aussi celle de la formation du cadre bâti, elle consiste à ⁶³ :

- **Fixer les échéances de l'urbanisation** (loi 90-29, art. L9), c'est-à-dire les dates avant lesquelles aucun permis de construire ou de lotir ne peut être accordé. Avant l'échéance, seuls sont autorisés dans les secteurs d'urbanisation future (loi 90-29, art.21).
- **Fixer l'affectation du sol par secteur ou zone** et indiquer quelles sont les activités autorisées et/ ou interdites ou à quelles conditions particulières sont soumises les implantations d'activités.
- **Fixer les conditions auxquelles doivent satisfaire les constructions** (Décret 91-177, art. 17, 2a).

⁶¹ JORADP, la loi 90-29 décret 91-177 et 91-178.

⁶² Rachid Sidi Boumedine et ALL, op.cit., p.56.

⁶³ Ibid, p.58-59.

- **Fixer les périmètres et les termes de référence des POS** ou des projets urbains envisagés (loi 90-29, art. 18 et décret 91-177, art. 17,2d).
- **Imposer des mesures de préservation des ressources non renouvelables** (terres agricoles, sites et monuments...) par des prescriptions particulières dans les secteurs ou zones les concernant (L 90-29, art.11).
- **Imposer toutes les mesures nécessaires à la prévention des risques** (L.90-29, art.11).
- **Imposer des échéances d'urbanisation** (L.90-29, art.19) compatibles avec une utilisation rationnelle et économique des sols.

La réglementation de la transformation du cadre bâti n'est pas prévue de façon spécifique malgré l'importance qui lui est accordée par l'article 1 de la loi 90-29. Il est seulement prévu (L.90-29, art.18) que le PDAU « Détermine les zones d'intervention sur les tissus urbains et les zones à protéger. »

Une technique : le zoning

Le « Zoning », qui consiste à découper le territoire en fractions homogènes du point de vue de la réglementation. Ces fractions sont couramment appelées zones et/ ou secteurs.

Dans le cas du PDAU, les choses sont présentées de façon plus compliquée, car quatre sortes de limites sont définies : celles des secteurs, celles des zones (parties de secteurs), celles des parties du territoire à préserver car contenant des ressources importantes non renouvelables et celles des POS.⁶⁴

Le contenu⁶⁵ :

Le PDAU se compose obligatoirement, selon l'article 17 du décret 91-177, des documents suivants :

- **Un rapport d'orientation** qui présente :
 - l'analyse de la situation et les perspectives,
 - le parti d'aménagement

Un règlement qui fixe :

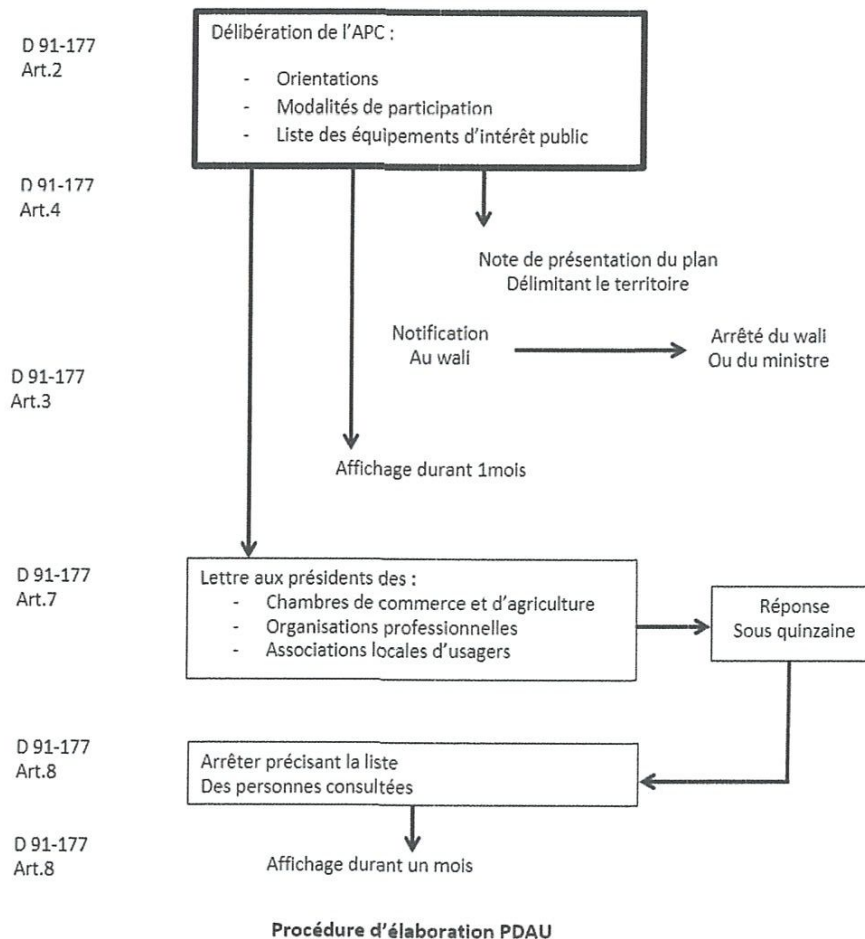
- Les règles applicables pour chaque zone,
- Les conditions de constructions particulières à l'intérieur des parties du territoire à préserver,
- Les périmètres d'intervention des POS avec les termes de référence y afférents.
- Des documents graphiques « à l'échelle appropriée » comprenant notamment :
 - un plan de l'état de fait
 - un plan d'aménagement fixant le zoning
 - un plan de servitudes
 - un plan d'équipements.

⁶⁴ Rachid Sidi Boumedine et ALL, op.cit., p.60.

⁶⁵ Rachid Sidi Boumedine et ALL, op.cit., p.62.

Cette composition réglementaire du PDAU constitue le minimum exigible et doit être organisée de façon à faciliter la compréhension et la consultation du plan. Les problèmes qui se posent sont : premièrement, il n'y a pas de différenciation entre la ou les agglomérations et le territoire communal et, deuxièmement, quatre types de limites sont définis, ce qui est beaucoup.

Une procédure complexe⁶⁶ :



Révision et modifications :

La différence entre révision et modification n'est pas explicitée par les textes. Les conditions mises à la révision par l'article 28 de la loi 90-29 sont telles qu'en réalité il s'agit de l'élaboration d'un nouveau plan plutôt que d'une révision de l'ancien. On révisé donc un PDAU quand on ne peut plus appliquer l'ancien et qu'un nouveau plan est à élaborer.

Les modifications et révisions du plan en vigueur sont soumises aux mêmes procédures que celles prévues pour l'élaboration et l'approbation du PDAU.⁶⁷

⁶⁶ Rachid Sidi Boumedine et ALL, op.cit., p.64.

⁶⁷ JORADP, la loi 90-29 décret 91-177art.18.

Le PDAU ne peut être révisé que si les secteurs à urbaniser et d'urbanisation future sont en voie d'être saturés ou si l'évolution de la situation ou du contexte est telle que les projets d'aménagement de la commune ou de structuration urbaine ne répondent plus fondamentalement aux objectifs qui leur sont assignés.⁶⁸

Le POS :

Le POS est un instrument d'aménagement et d'urbanisme qui ne crée pas de droits à construire et qui n'est pas opérationnel. « Dans le respect des dispositions PDAU, le POS fixe de façon détaillée les droits d'usage des sols et de construction » (L. 90-29, art.31). Les droits à construire sont en effet créés par le PDAU qui détermine « les périmètres d'intervention des POS et les termes de référence y afférents » (D.91-177, art.17, 2b).

Le POS fixe les droits à construire de la façon la plus détaillée tant par les prescriptions réglementaires. L'échelle exigée, le 1/500 pour les secteurs urbanisés le 1/500 ou le 1/1000 pour les autres secteurs (D 91-178, art. 18^e et 20 est celle de la réglementation à la parcelle.)

Le POS donc pas intrinsèquement un instrument d'urbanisme opérationnel. Il ne permet pas la modification du parcellaire. Pour cela un permis de lotir est nécessaire (L.90-29, art.22).

L'utilité de POS, telle qu'elle découle de la loi, est de préciser la réglementation dans le cas secteurs urbanisés ou à urbaniser et de permettre l'urbanisation dans le cas des secteurs d'urbanisation future (L. 90-29, art. 22).⁶⁹

POS et Projet Urbain⁷⁰ :

Dans le cas d'un POS de projet urbain, deux processus serait à mener :

- Elaboration du projet urbain.
- Viabilisation des terrains.

La gestion intégrée de ces deux processus est dans d'autres pays organisés par des procédures d'urbanisme opérationnel menées sous la responsabilité d'un opérateur unique.

En Algérie, la réglementation interdit d'intégrer ces deux processus. Il faudra donc gérer séparément et de façon coordonnée :

- L'élaboration du projet urbain, menée sous forme d'élaboration d'un POS et placée sous la responsabilité de L'APC.
- La viabilisation des terrains placée sous la responsabilité d'un opérateur (Agence foncière, AADL, OPGI...).

Un règlement très détaillé :

⁶⁸ Ibid. art.28.

⁶⁹ Rachid Sidi Boumedine et ALL, op.cit., p.67-68.

⁷⁰ Loc.cit.

Il n'est que de voir les multiples changements intervenus en matière de prise en charge de la viabilisation des lotissements, pour se rendre compte du dilemme que pose la volonté de faire accéder le maximum de personnes au logement familial(auto-construction) d'une part, et l'élévation du coût des terrains aménagés, d'autre part, qui y fait sérieusement obstacle.

2/La croissance urbaine et L'émergence des villes nouvelles en Algérie :

La croissance urbaine forte –fragmentée- à l'échelle mondiale, a engendré des tissus urbains non structurés et faiblement équipés. Ceci semble être générer la marginalisation de quartiers d'habitat. Le développement non maîtrisé d'une urbanisation étalée, non contrôlée, l'extension continue de l'habitat précaire, insalubre, résultant de l'insuffisance de l'offre, submergé de l'explosion démographique, ont provoqué de graves dysfonctionnements urbains : telles que⁷⁵ :

- Vulnérabilité accrue aux risques multiples naturels et artificiels.
- Destruction des espaces naturels, et patrimoniaux.
- Décroissance de l'ordre qualitatif de l'environnement urbain de l'habitat.
- Dégradation des conditions de vie, due au sous-équipement en matière de viabilisation, absence de collecte régulière des déchets et à l'insuffisance des équipements collectifs liés à la santé, à la détente, aux transports et à la sécurité.
- Aggravation des pollutions des eaux, de l'air, visuelles, acoustiques et esthétiques.

L'urbanisme moderne apparu avec la charte d'Athènes en 1933, accompagné des outils et instruments, qui ont donné naissance aux grands ensembles et quartiers d'habitations collectives monotones et uniformes, d'une faible densité bâtie, aux espaces libres très vastes, sans statut défini et très difficiles à entretenir. L'Algérie à l'instar des pays de monde n'a pas échappé à ce phénomène, d'où la nécessité d'une alternative dans la perspective de la politique urbaine, pour substituer les méthodes classiques d'urbanisme en vigueur, ayant conduit les quartiers d'habitat collectif en difficulté vers l'échec à l'échelle du territoire nationale, constaté par les décideurs, les professionnels et même par les Médias. Le problème de l'habitat n'est pas propre à l'Algérie. La majorité des pays en voie de développement font face aux mêmes maux : **« Loger le plus grand nombre de personnes possible dans les plus brefs délais. »**⁷⁶

L'Algérie s'engageait dans la politique de l'urgence et de quantité. L'incommodité de cette politique urbaine réside dans l'adaptation des approches urbaines non-appropriées aux résidentiels et d'habitat de style international et d'outils d'urbanisme que les pays développés

⁷⁵Moudjari Messaoud, DahmaniKrimo, op.cit., p.119.

⁷⁶Loc.cit.

ont eux-mêmes abandonné. Tant que le processus d'importation continue en produit urbain, l'identité socio-culturelle et urbaine nationale se désintègre.⁷⁷

La croissance démographique et l'exode rurale importante, nous conduit à la création des nouvelles villes (extension à la périphérie de l'ancienne ville) et des villes nouvelles (villes satellites), mieux conçue au plan fonctionnel et urbanistique est pour objectif de résoudre une série de problèmes liés à la croissance tentaculaire et anarchique des centres urbains (sous équipement chronique des banlieues, ou dégradation du cadre de vie). La ville nouvelle avait ainsi la vocation d'organiser un développement urbain qui se faisait de manière mal maîtrisée. Sa politique a été à l'origine, pour absorber une part significative d'un gonflement démographique de la grande métropole. Sa mission répond au malaise des grands ensembles et à l'isolement de l'habitat pavillonnaire. Elle rompt avec le modèle traditionnel de la grande ville, se veut moins imposante et plus verte constituée de petites unités urbaines. La ville nouvelle visait bien une forme d'exemplarité en matière de qualité de vie. Se caractérise par une approche innovatrice de l'organisation urbaine. Autant, elle devait être le noyau d'emplois aux profils économiques diversifiés. Elle s'intègre dans un système d'échange, de transport, de circulation, de développement urbain...etc.⁷⁸

*« La ville nouvelle se définit comme une ville, non pas planifiée mais programmée, dont la création est conçue, pensée et voulue dans le cadre d'une politique régionale. Elle traduit une volonté d'aménagement du territoire et se caractérise par une approche innovatrice de l'organisation urbaine ».*⁷⁹

Le concept de Ville nouvelle comporte des aspects ayant trait à l'émergence du territoire et à l'urbanisme. Elle doit s'inscrire dans le cadre du SNAT et du SRAT.

Dans le contexte algérien, le recours à la politique de villes nouvelles est pour maîtriser et organiser la croissance urbaine des grandes agglomérations, et s'opposer à l'accélération de l'urbanisation désordonnée. L'objectif était de réaliser une organisation spatiale maîtrisée et un cadre de vie urbain différents de celui que connaissent nos villes d'aujourd'hui, à savoir⁸⁰ :

- La congestion des métropoles ;
- L'urbanisation incontrôlée, l'étalement, la périurbanisation ;
- La perte considérable de terre agricoles et de réserves foncières ;
- Le sous équipement ;
- La saturation des moyens de communication ;

⁷⁷Moudjari Messaoud, DahmaniKrimo, op.cit., p.121.

⁷⁸Ibid. p.195.

⁷⁹Rahmani,C, « Demain l'Algérie », MATE, Alger, 1995, page 310.

⁸⁰Moudjari Messaoud, DahmaniKrimo, op.cit., p.169.

- La dégradation des conditions de vie et l'atteinte à l'environnement.

*« Les villes nouvelles ont été conçues pour éviter l'étalement urbain – pour concentrer-donnant ainsi toute ses chances au transport collectif ».*⁸¹

Des travaux de recherche, entre mémoires, thèses et publications dans des revues spécialisées, ont accompagné la genèse et l'évolution de la nouvelle ville et se situent à des dates diverses : Foura (2005), Nait Amara (2005), Côte (2006), Benidir (2007) et SaidMazouz (2013) pour ne citer que ceux-là. Les travaux de recherche passés en revue dressent un bilan provisoire de l'état de la ville nouvelle et principalement la ville nouvelle Ali Mendjeli (Constantine).⁸²

Les nouvelles villes est basé et fondé sur le principe de **l'unité de voisinage** dans les opérations d'aménagement des zone résidentielles et il est centre de débats portant sur les problèmes de l'habitat en générale, considéré dans ses composantes socio-économiques, psychologiques, spatiales et formelles et sur le rôle caractéristique que l'habitat joue dans la structuration de l'espace urbain.

L'unité de voisinage est un ensemble résidentiel programmé, planifié, organisé spatialement de manière à assurer à une population déterminée le déroulement correct des diverses fonctions d'habiter, de récréation et des loisirs éventuellement accompagnés d'autres activités, productives et tertiaires, compatibles avec la fonction résidentielle dominante.⁸³

Par une volonté politique forte, les décideurs en Algérie devront soulever le défi, pour rénover la politique d'urbanisme et d'architecture, et créer de nouveaux systèmes, conformément aux potentialités foncière et financière et à la mesure de la commande sociale quantitative et qualitative, en matière de logements convenables, tous types confondues. Il est temps de mettre fin au phénomène de l'exclusion et à la relégation. C'est indispensable d'avoir une ambition de transformer en profondeur les quartiers d'habitat et de créer des identités. Il est temps de mettre fin au phénomène de l'exclusion dans des sites relégués par la stratégie du concept **Projet Urbain**. L'urbanisme et les instruments inhérents à l'organisation du territoire, en Algérie, nécessite d'être établi selon les principes du développement durable. La réalisation des études analytiques de l'environnement urbain, de même que les audits partie intégrante du programme d'action et en relation avec le processus de participation des citoyens. Le projet urbain doit travailler sur l'avenir et la

⁸¹ (Merlin et Choay, 1981) Gabriel Dupuy, Professeur à l'université de Paris X-Nantre.

⁸²SaidMazouz, FABRIQUE DE LA VILLE EN ALGERIE ET PERENNISATION D'UN MODELE: LE CAS DE LA NOUVELLE VILLE ALI MENDJELI A CONSTANTINE

SAID, Courrier du Savoir – N°15, Mars 2013, pp.23-30.

⁸³Moudjari Messaoud, DahmaniKrimo, op.cit., p.200.

mémoire, sans ignorer les réalités contemporaines en synergie avec elle, dans l'optique du développement durable. En effet, le projet urbain en tant qu'instrument moderne est devenu nécessaire pour la gestion municipale ou locale, confrontée à la nécessité de réaliser simultanément des objectifs de développement économique, social et territorial. Le moment est opportun pour reconnaître que le projet urbain peut constituer l'alternative incontournable dans l'amélioration urbaine et la conception de l'habitat en Algérie. Synonyme de renouvellement, il est la solution pour renverser la situation urbaine alarmante.

Conclusion :

L'inscription du Projet Urbain en quartier d'habitats, c'est la permanence d'un programme d'améliorations successives. Il concerne la diversification des fonctions et le développement économique, l'intégration du quartier dans la ville, l'espace publics et la requalification urbaine. Un défi à relever par une volonté politique urbaine nationale vigoureuse, additionnée à la coopération entre acteurs, tout en associant les habitants. S'ajoute un encadrement juridique et réglementaire, pour qu'il devienne une réalité dans la politique urbaine locale.

Chapitre 2 : ETUDE DE CAS

Introduction :

Si Guelma parlait, elle dit :

« Je fus une terre de batailles et de passions. Tout au long des siècles, les eaux de la Seybouse ont rougi du sang de mes braves... j'ai vécu les guerres puniques, connu la colonisation romaine, et côtoyé Byzance avant de rentrer dans la sérénité spirituelle de l'Islam ». ⁸⁴

Guelma est une ville historique par excellence, l'on partira des conclusions du SRAT et du PAW qui donnent une importance particulière à la ville de Guelma en raison de sa situation stratégique sur les grands axes de communication inter-régionale. Ces déterminations donnent un rôle évident à Guelma dans l'armature urbaine du NORD-EST, qu'il faudra identifier et que la ville aura à assumer. Le rôle du POS Sud devra prendre en considération ces données pour ne point être qu'une zone d'extension de la ville. ⁸⁵

Dans la documentation et le règlement on constate une grande évolution, le fait que l'étude du PDAU dépasse le périmètre de la commune de Guelma par un PDAU intercommunal (4communes), pour essayer de résoudre et faire face au problème de l'étalement de la ville et des congestions est un grand pas. Cette procédure est utilisée dans la démarche du projet urbain dans les pays développés sous l'appellation de solidarité territoriale pour assurer : une société de la connaissance porteuse d'emplois, des territoires attractifs organisés en réseau, une mobilité et une accessibilité favorisée.

L'objectif de cette étude (l'étude de PDAU intercommunal) réside en une réflexion pour la maîtrise de la croissance urbaine de la ville de Guelma et de ses satellites représentés par les localités urbaines des communes de : Belkheir, El Fedjoudj, Ben Djerrah.

L'extension Sud de Guelma ou comme l'appelle certains habitants la nouvelle ville, de par sa superficie (POS SUD : 116 ha/ POS SUD extension : 122 ha), de par sa situation en périphérie et en continuité de la ville dans sa zone d'extension virtuelle, présente l'intérêt d'une opportunité d'étude urbaine globale et d'intégration.

⁸⁴ Monographie de Guelma.

⁸⁵ PDAU INTERCOMUNAL (Guelma, El Fdjoudj, Ben Djerah, Belkheir).

L'extension sud de Guelma (POS SUD/ POS SUD extension), arrivant après le POS Guelma Nord et le POS de restructuration du boulevard du volontariat, est-il à même de compléter la prise en charge et la maîtrise de l'espace urbain par une urbanisation de qualité qui fasse la ville de Guelma. Tout ça rentre dans le cadre de valorisation du « paysage urbain » existant et projeté qui à commencer l'environ 2004 par le programme présidentiel de l'amélioration urbaine.

La concrétisation des orientations du PAW tendra à faire aboutir les objectifs de planification spatiale tant souhaités⁸⁶ :

- Préservation des terres à haut potentiel agricole et mise en valeur appropriée ainsi que la tentative de reconversion des zones d'aptitudes particulières
- Désenclavement total des zones retardataires et rééquilibrage des espaces centraux et périphériques pour l'harmonisation des entités homogènes et la mise en place effective d'espaces transitoires où se développeront les agglomérations d'appui
- Contribution de la wilaya à l'effort de développement national et régional et à la concrétisation des objectifs d'intégration spatiale et de redéploiement socio-économique
- Inflexion des tendances à effets néfastes telles : les piétinements des espaces naturels (agricoles, forestiers et réserves) le dépérissement des milieux ruraux à vocation primaire, la marginalisation des montagnes, aliénation des activités touristiques et artisanales etc.

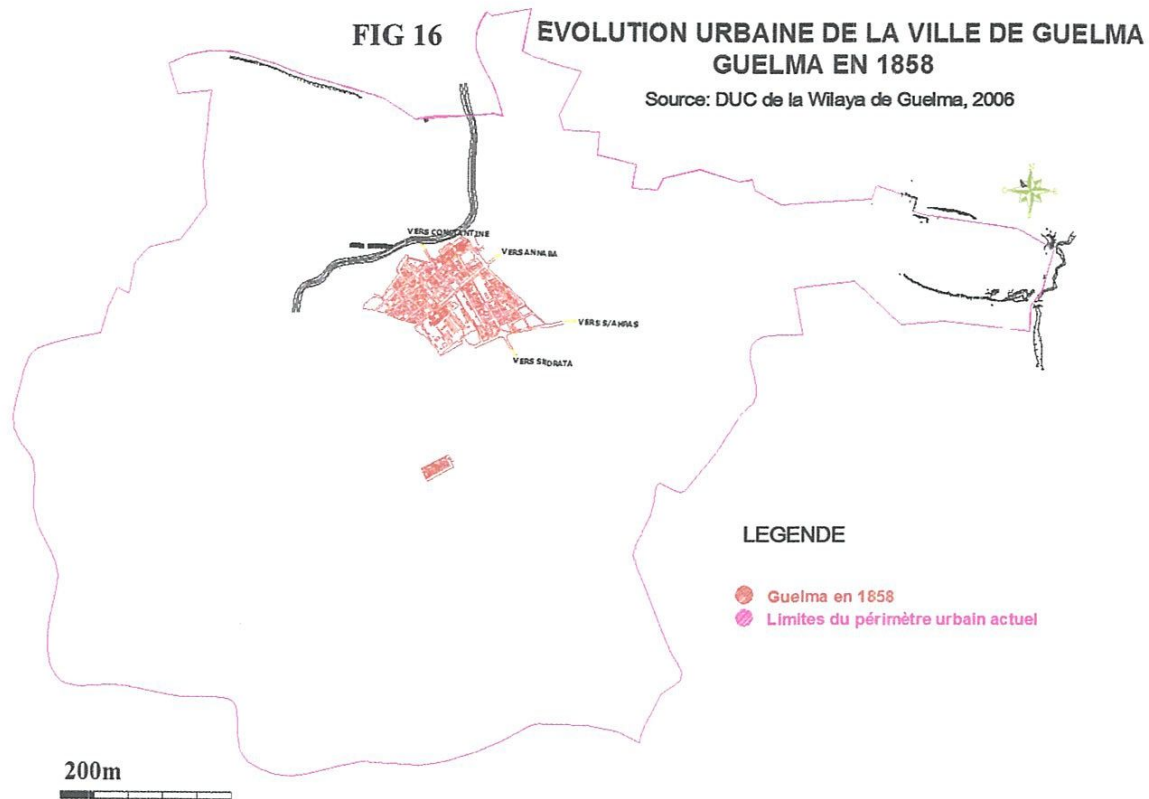
Parmi les principaux éléments qu'il faut aborder c'est la préservation des potentialités naturel et forestière de la ville de Guelma et notamment la montagne de : Djebel Halouf et Mahouna qui est classé comme patrimoine naturel et qui est l'un des éléments fondateurs de création du pos pour contrôler l'étalement urbain anarchique vers la direction de cette montagne. A ce propos, le foret existant sera pris en charge afin qu'elle ne soit pas élément de rupture mais plutôt intégrée dans le tout espace urbain.

1/Extension sud de Guelma (POS SUD/ POS SUD extension):

⁸⁶ Plan d'occupation des sols P.O.S « UC1 » Guelma Sud.

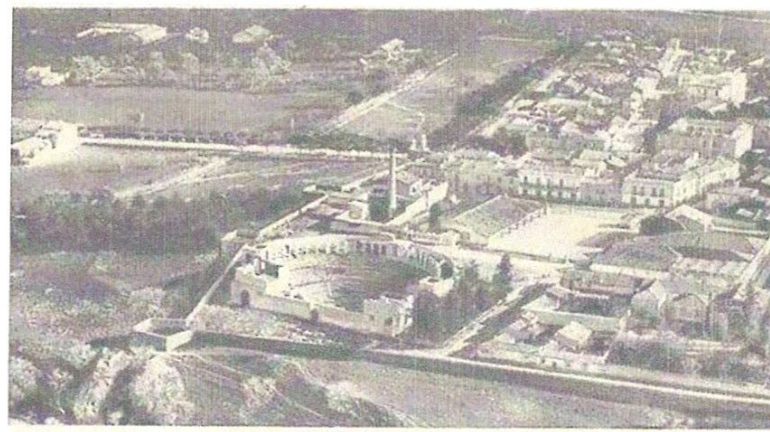
1.1/ Evolution de la ville de Guelma :

Dans l'ensemble, la ville de Guelma apparaît comme bicéphale avec l'opposition d'une grande masse d'habitat dit spontané à la grande masse d'habitat coloniale historique.



Avant 1858 ; Répondant aux critères de site défensif, les vestiges romains ont servi comme assiette d'implantation pour la colonisation française. Les remparts ont assuré la sécurité de la ville naissante.

Un plan échiquier, urbanisation orthogonale, Les grands traits de la cité militaire ont largement repris ceux de la cité romaine. Son plan, tracé au cordeau, ses vastes rues droites et longues, du centre desquelles la vue s'étend jusqu'à l'enceinte de la ville, et qui se coupent à angles rigoureusement droits. Tout atteste l'origine militaire.



GUELMA Le Théâtre antique vue rapprochée

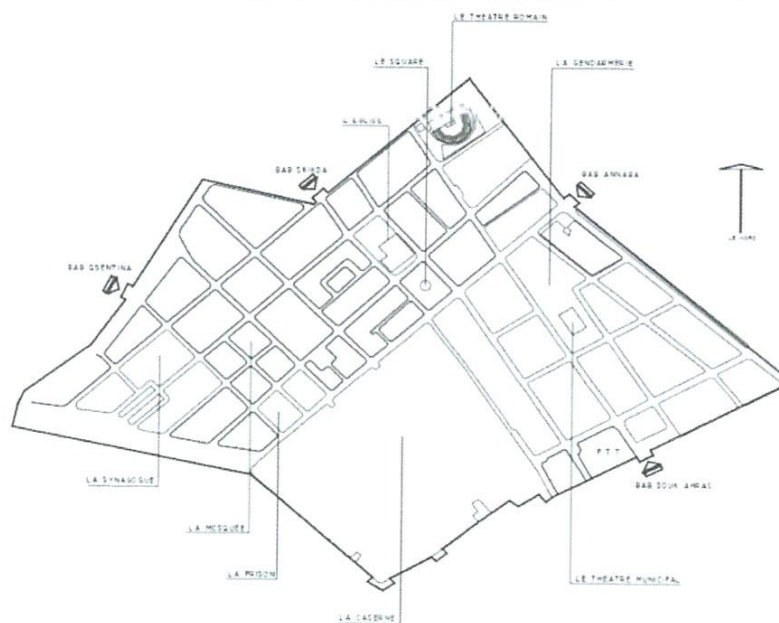
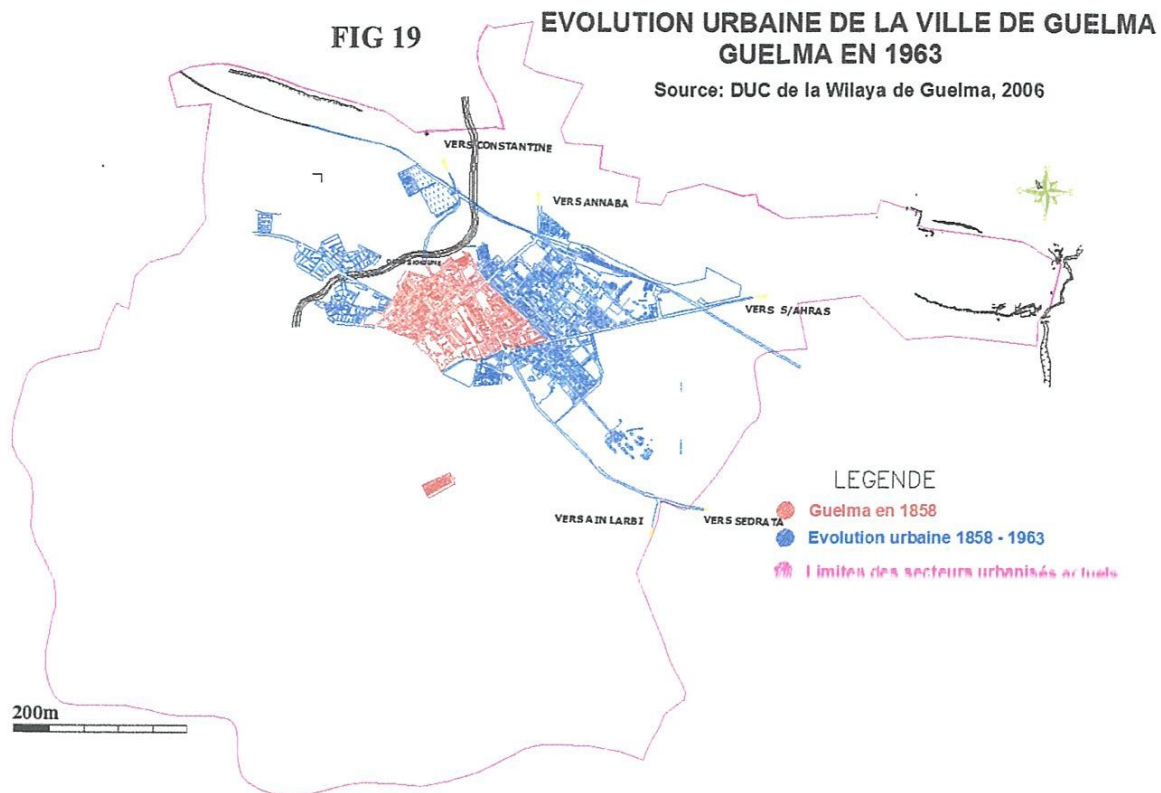


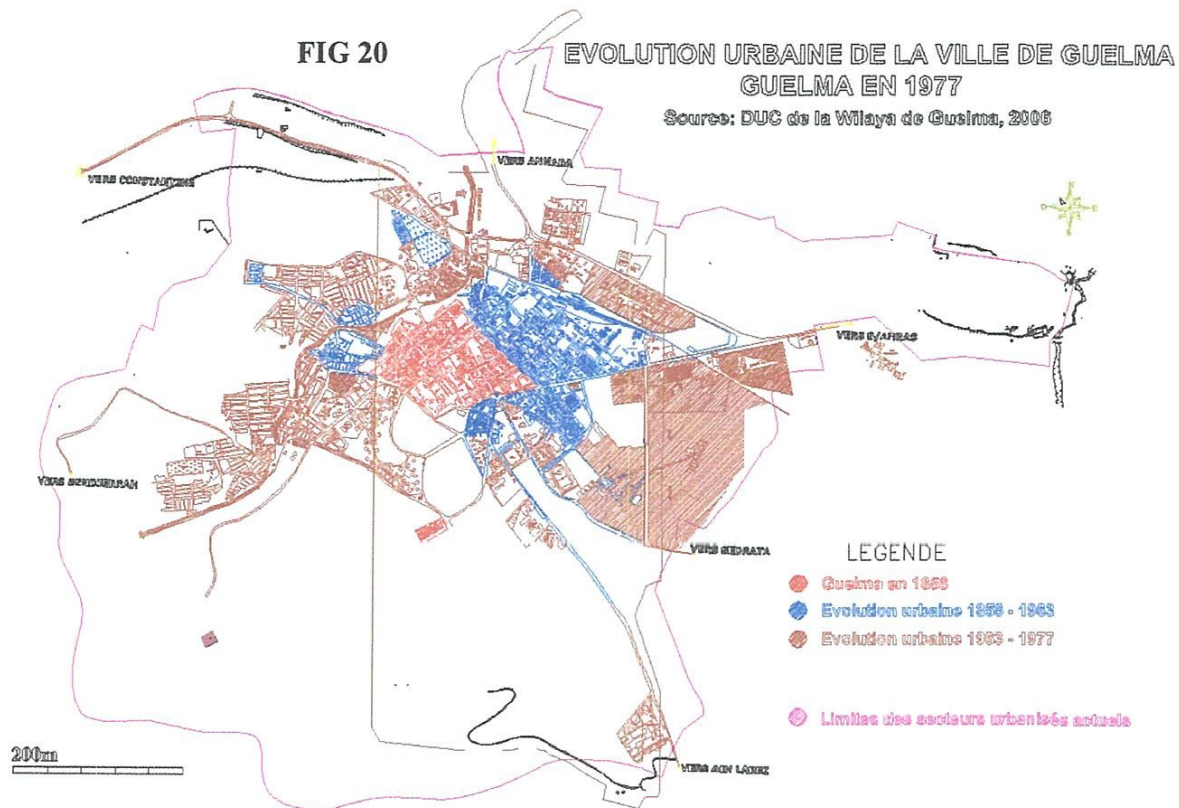
FIG 17-18 : Les traces (remparts) romaines.

Source : DUC de la Wilaya de Guelma et Mémoire d'obtention de magister :RENOUVELLEMENT DU CENTRE ORIGINEL DE LA VILLE DE GULMA E PAR LA DEMARCHE DU PROJET URBAIN, Boudraa Messaoud.P.121.

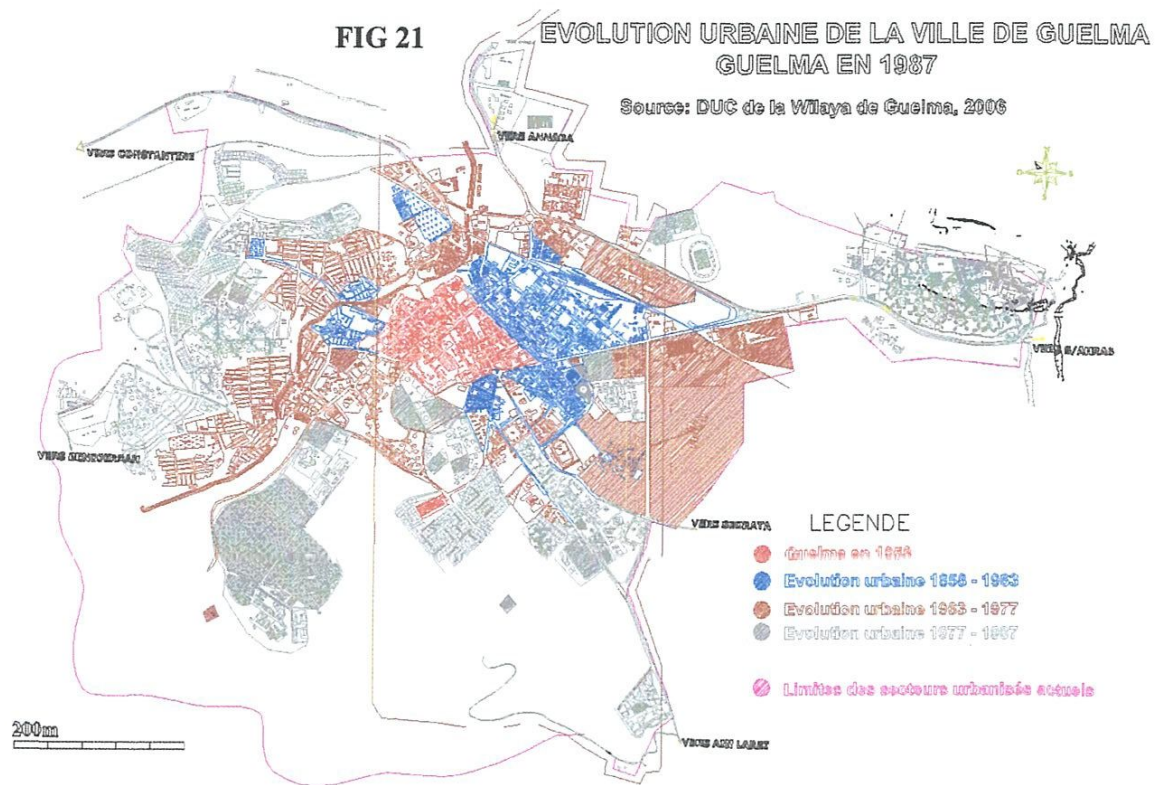


En 1963 les derniers trace de la période coloniale en continuer dans le même tracé orthogonal et toujours basé sur la centralité autour de la placette Saint Augustin où se trouve l'église et le centre commerciale et administrative. Les nouvelles constructions qui ont succédé la caserne militaire et l'église ainsi que les blocs administratifs sont les villas de prestige connu sur les quartiers de bonne accueil et 7^{eme} et au-dessus du Boulevard Suidani Boudjemaa. Mais aussi l'apparition d'une grande masse d'habitat spontané résultat de l'exode rurale (cité Hamlaoui et cité Hannachi).

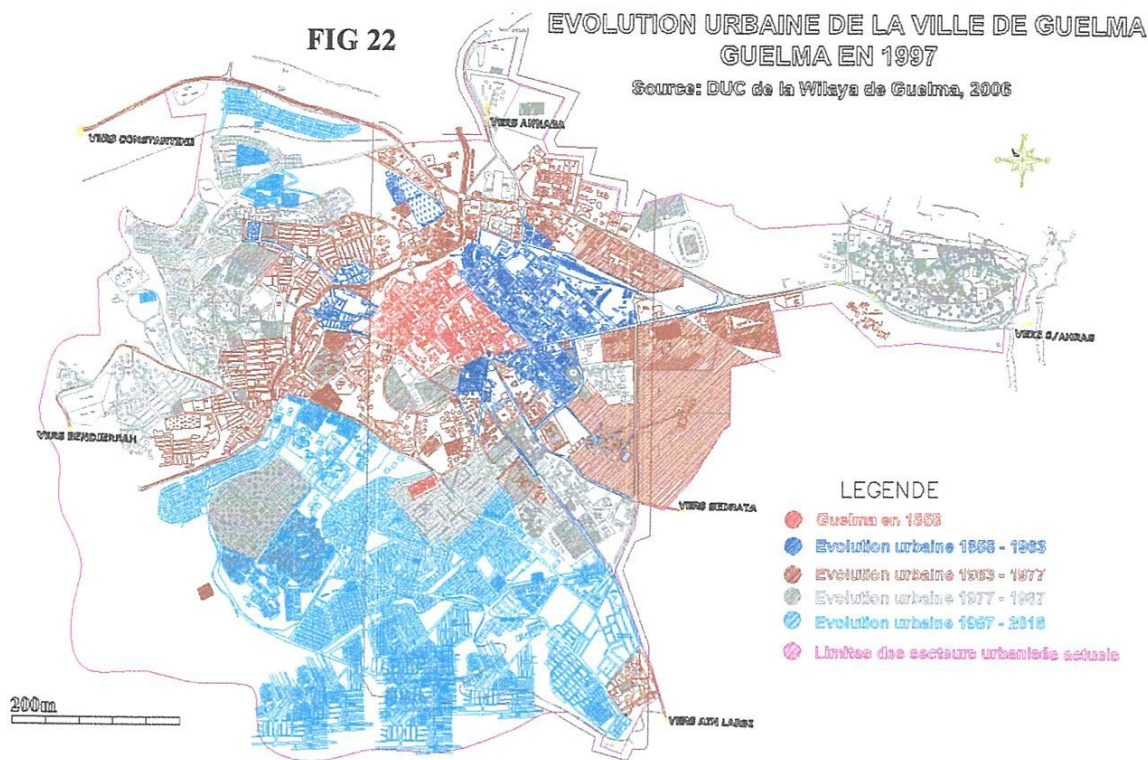
La construction de la Gare et la création du chemin de fer qui va jouer un rôle important dans la déformation dans l'urbanisme et l'économie de la ville de Guelma. Ainsi la réception des œuvres de L'architecte Philippon et de l'architecte Naze qui ont marqués la ville de Guelma : Lycée Mahmoud Ben Mahmoud, la ferme école, le stade Ali Abda et la grande poste.



Ente la période 1963-1977 : la ville de Guelma ce devise en 2 parties le NORD et l'EST caractérisé par l'urbanisme anarchique et spontané (auto-construction) qui représente l'habitat individuel auto construction. Le SUD et l'OUEST qui se caractérise par la création de la 1^{ere} ZHUN de la cité Guehdour (habitat collectif) et la création des équipements avec un style architecturale moderne par des architectes connus comme l'hôtel de Murmura par Fernard Pullion.



Entre 1977-1987 : au-delà du site historique marqué éminemment par la ville coloniale et ses extensions raisonnables, l'habitat collectif planifié algérien de type Z.H.U.N est venu occuper les hauteurs Sud et Ouest de la ville (cité Ain Defla/ FOUJROL, cité champs manœuvre) des bâtiments préfabriqués, relayé par d'immenses masses d'habitat individuel planifié du type lotissements.



1987- 2016 :

Toujours vers le SUD, intervient le POS SUD « UC1 » et le POS SUS extension qui tentent, après cette urbanisation « sans urbanisme », de redonner à la ville un caractère urbain, et dans un processus de planification.

1.2/ POS SUD (U.C.1) & POS SUD extension :

Dans les termes de référence du PDAU (considérés avant son adoption définitive), le POS « U.C.1 » est un POS d'extension limite vers le SUD à long terme sur 116 hectares, et le POS SUD extension vient par la suite définir d'autre limites et en continuité de UC1 avec une surface de 122 hectares.

En matière de structuration, cette extension est limitée par Oued el Maiz tout en insérant une rocade d'écoulement et d'importance régionale. Il est aussi limité par un canal de protection qui est à priori un élément de rupture dans la ville future. Cette masse est caractérisée par une dominance de 5 grandes axes parallèle.

Tout en préconisant une population de plus de 30 000 habitants, le PDAU envisage pour tout cet espace une centralité secondaire, renforcé particulièrement au niveau de la Cité Maghmouli et de lotissements projetés.⁸⁷

⁸⁷ DUC de la Wilaya de Guelma, Plan d'occupation des Sols, POS U.C.1 Guelma Sud, p.3.

Au niveau de POS, l'analyse fait des éléments de rupture des éléments d'intégration et de structuration. Il remet en question (après concertation) **la centralité secondaire** préconisée, pour proposer une centralité de niveau 1 du fait du potentiel grands équipements de niveau tertiaire. Avec l'objectif. De faire **contrepois** à la **centralité principale** originelle, et de soulager la ville de Guelma.⁸⁸

- **Délimitation :**

La délimitation du POS « C » de Guelma Sud est celle préconisée par le PDAU pour les extensions de la ville à long terme, et avalisée par le PV de délimitation en date du 25 Mars 1997.⁸⁹

Le périmètre d'intervention est ainsi délimité :

- A l'Est par Oued el Maiz (cité Maghmouli) ;
- Au Sud par Chaâbet Oued el Maiz et la nouvelle rocade ;
- Au Nord par le canal de protection et son extension en cours ;
- A l'Ouest par les limites communales de Bendjerrah.

La superficie arrêtée initialement est de 95.55 hectares. Mais réellement maintenant ils ont prévus 2 parties POS SUD 116 ha et POS SUD extension 122 ha.

D'un point de vue du site urbain, il s'agit d'un POS périphérique qui fait suite à de grands équipements à l'Ouest (caserne et université), et à une grande masse de lotissements réalisés et en cours au Nord (cité Maghmouli), pour finir la ville au Sud.⁹⁰

- **Caractéristique et données techniques :**

La déclivité varie de 500m au sommet à 325 m au niveau de la cité Maghmouli, ce qui donne une valeur moyenne de pentes de 14%.

Par rapport à la ville, le POS s'inscrit dans une zone qui domine avec un panorama qui va jusqu'à la Sybouse et Héliopolis. Cependant qu'au départ de la ville, il est offert un panorama où le POS sera encadré par un paysage forestier agrémenté par le futur parc d'attraction.

⁸⁸ Id. DUC de la Wilaya de Guelma, Plan d'occupation des Sols, POS U.C.1 Guelma Sud, p.3.

⁸⁹ Ibid. p.5.

⁹⁰ Loc.cit.

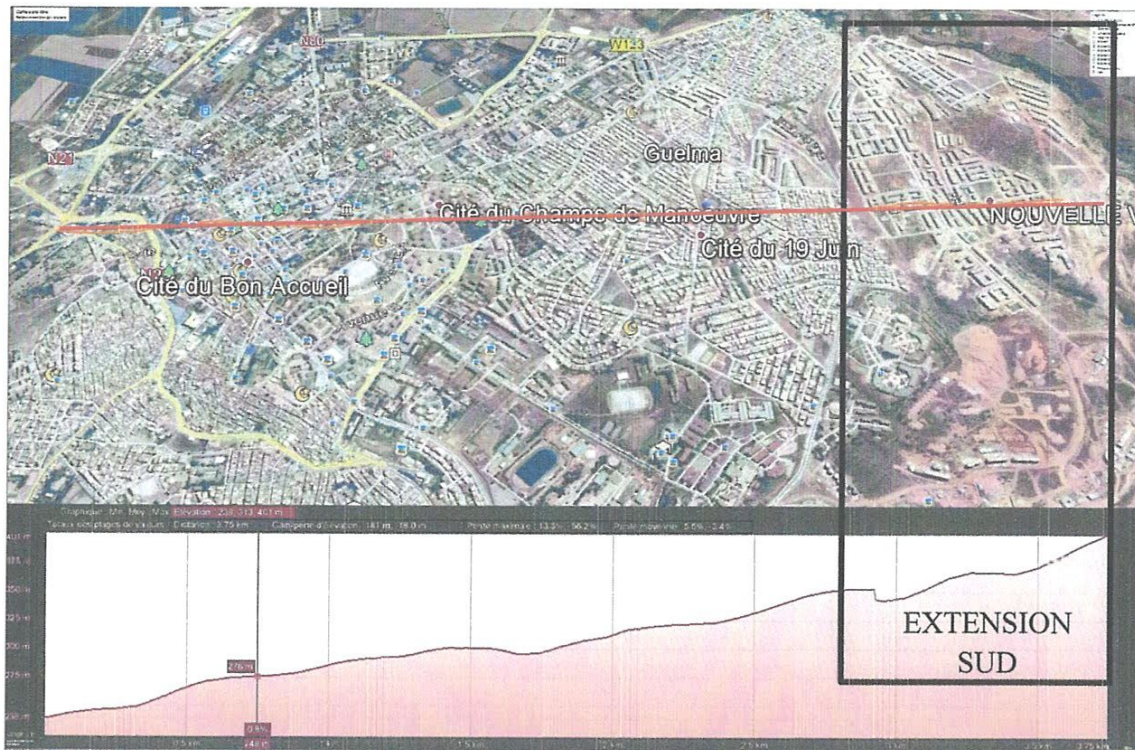


FIG 23 : Profile en long sur la ville de Guelma.

Source : Google Earth, réalisé par l'Auteur.

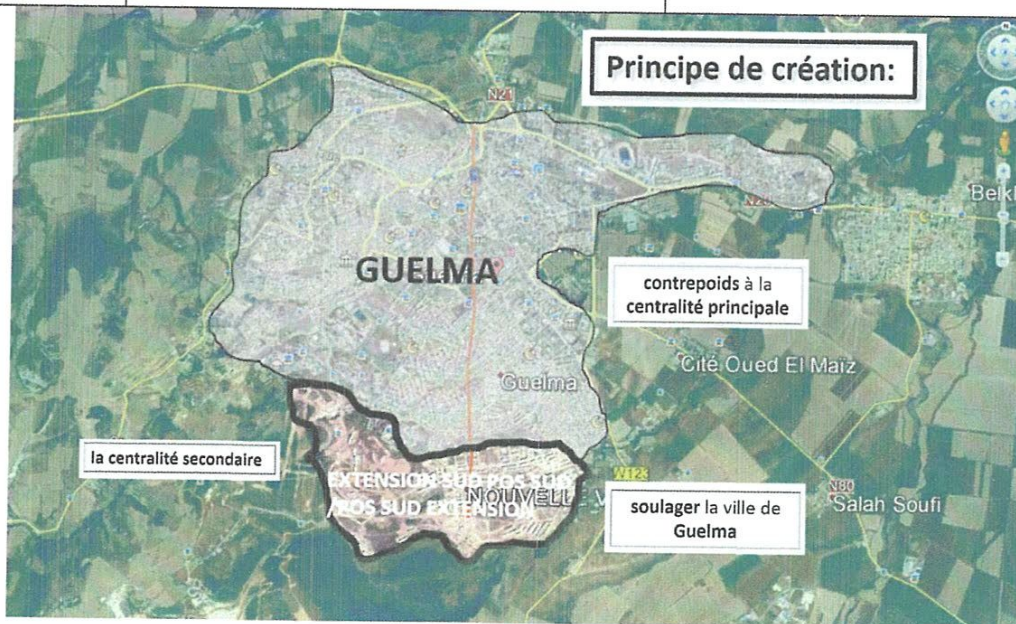
En matière de constructibilité, et après étude de la dynamique qui précise le coefficient de tassement le terrain POS est favorable à la construction.

Il est cependant à préconiser une concentration des densités de logements les plus fortes vers le centre et le Nord. Tandis que des densités e constructions plus faibles seront situées vers la périphérie Sud et Ouest.

1.3/ l'analyse AFOM ou SWAT de l'extension sud de Guelma :

| | Positif | Négatif |
|---------|--|--|
| Interne | <ul style="list-style-type: none"> - Surface= 116+122= 238 hectares. - Pente 14%: déclivité varie entre 325 et 580m. - D'un point de vue du site urbain : <ul style="list-style-type: none"> • Fait suite à de grands équipements à l'Ouest (caserne et université), • Le boulevard principal est en continuité et relation directe avec le boulevard Volontariat. | <ul style="list-style-type: none"> - Manque d'attractivité et des points d'appelles. - Structure et limite : contrainte. <ul style="list-style-type: none"> • A l'Est par Oued el Maiz (cité Maghmouli) ; • Au Sud par Chaâbet Oued el Maiz et la nouvelle rocade ; • Au Nord par le canal de protection et son extension en cours ; |

| | | |
|-----------------------|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - S'inscrit dans une zone qui domine avec un panorama qui va jusqu'à la Sybouse et Héliopolis. - Il est offert un panorama où le POS sera encadré par un paysage forestier. - Terrain très favorable à la construction, qui permet une concentration des densités de logements fortes. | <ul style="list-style-type: none"> • A l'Ouest par les limites communales de Bendjerrah. - Difficulté d'accessibilité. - Le manque de transport en commun lui rend un quartier périphérique en isolement du reste de la ville. |
| <p>Externe</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Population= destiné à accueillir plus de 40000 habitants. - Créé pour finir la ville au sud, il s'agit d'un POS périphérique. <div style="border: 2px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>Principe de création:</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> • La centralité secondaire. • Contrepoids à la centralité principale. • Soulager la ville de Guelma. | <ul style="list-style-type: none"> - Avancement de travaux approximativement 60% - Etalement anarchique de la ville vers le sud et perturbation de paysage naturel et de la montagne. |



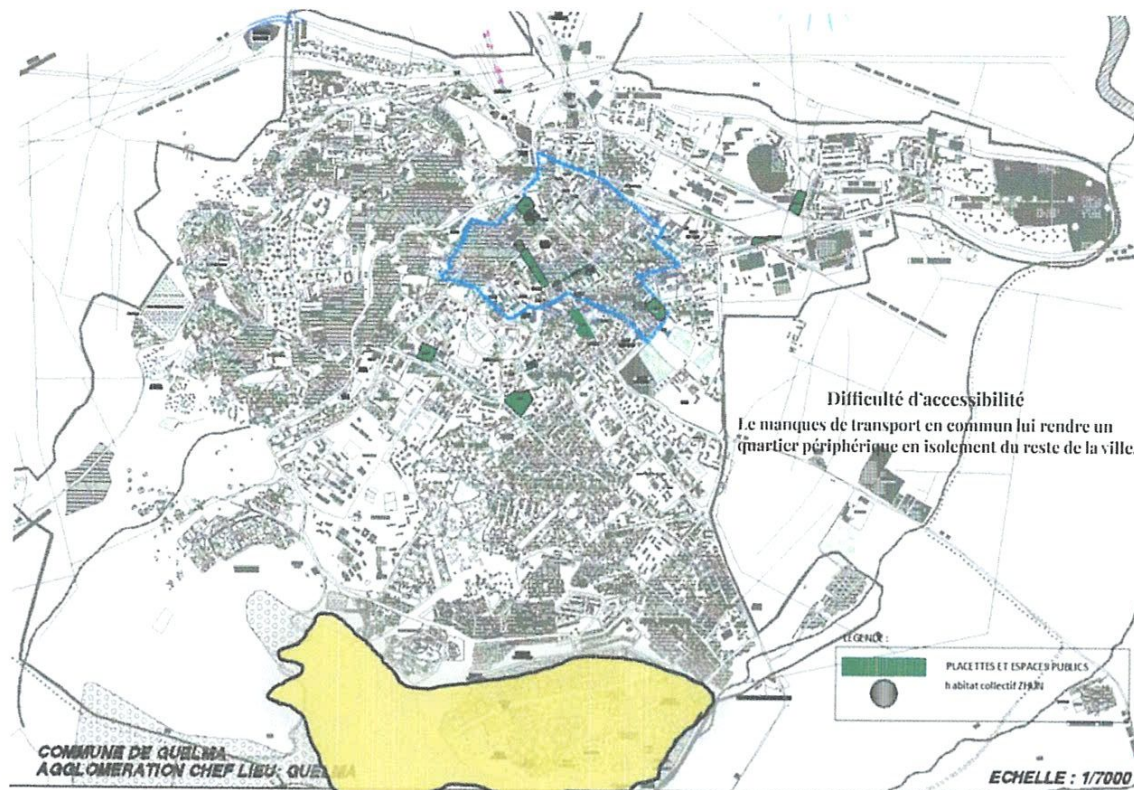


FIG 24, 25 : Situation et principe de création de l'extension SUD de Guelma.

Source : Google Earth modifié par l'Auteur.

- La situation du terrain, en périphérie Sud de la ville, en fait un POS limite et qui finit et fait la ville dans cette direction.

- Topographiquement, le terrain adossé à la montagne et surplombant la ville au nord, offre une vue panoramique sur Héliopolis, et vers le nord-est sur la vallée de la Sybouse. C'est un POS Sud qui regarde au Nord.

- Son environnement est varié et riche. L'université, la forêt urbaine, le parc d'attraction projeté mais qu'il a été malheureusement supprimé, un champ de tir, suggèrent un aménagement optionnel et d'une certaine qualité urbaine, qui aurait à trancher avec la masse des lotissements mitoyens au Nord, mais aussi à entreprendre une structuration de l'ensemble. Dans l'état des lieux ces éléments structurant, non pas joué leurs rôle cause de modification et non respects des orientations du POS.

Le canal de protection, le ravin et la pente, les rocaes d'écoulement, ainsi que Châabat éléments dits de contrainte, s'associent à d'autres éléments et deviennent ensemble éléments structurants. La structuration existante et projetée, le sens de la pente perpendiculaire à la direction des vents dominants, amènent à une structuration sud-ouest/nord-est qui a le mérite

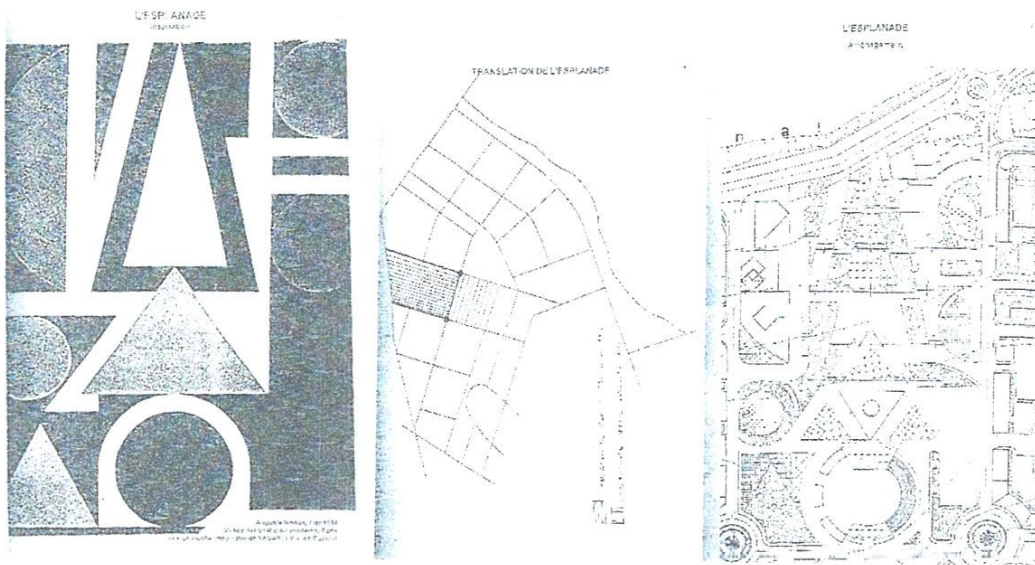


FIG 26 : Esplanade centrale dans la phase de l'élaboration de POS SUD.

Source : DUC de la wilaya de Guelma, POS SUD U.C.1.

Les orientations Projeté dans l'élaboration du POS ont été bien précise et claire, dont les objectifs principaux est de crée un contre poids pour l'ancienne ville et crée une continuité directe. Ainsi de promouvoir l'idée de création des repères claire (4 grandes tours dans le boulevard principale) en face d'une splendide esplanade, dans un essaye de reproduire un centre secondaire face au centre principale de la ville de Guelma (placette Saint Augustin).

Malheureusement, le POS n'est pas respecté, les 4 grandes tours de repère ont été éliminé, ainsi la mosquée Pole n'a pas connue le jour, et surtout un zoning et séparation sociale et fonctionnel claire, quartier seulement pour le logement sociale et d'autre logements promotionnels avec des commerces en RDC. (Voir carte de bâtis)

Zoning :

- Zone d'habitat collectif central : ZHCC.
- Zone d'habitat collectif périphérique : ZHCP.
- Zone d'habitat individuel : Z.H.I.
- Zone de détente et de loisir : ZDL.
- Zone verte : ZV.

d'intégrer les aménagements de loisir projetés et à la fois de ramener la zone Sud à la ville. Toute en assurant la continuité de Boulevard volontariat et donc en reliant et créant un axe périphérique autour de la ville.

L'analyse de l'agglomération (Guelma chef-lieu) elle-même montre d'ailleurs et par la même une croissance relativement lente, mais accompagnée d'un dédoublement urbain (masse d'habitat traditionnel rural en opposition à la masse coloniale structurée). Le type collectif, et par la suite et actuellement le type individuel se manifestent à leur tour de manière massive dans l'espace urbain, donnant des tissus également massifs et individualisés.

Après et dans cette diversité, le POS Sud vient, par sa masse également importante, proposer un aménagement urbain qui tente, après l'étape coloniale, de concevoir de nouveau la ville ou partie de la ville.⁹¹

Ville marquée par son origine et son développement coloniaux, Guelma manque cependant d'éléments de repère. D'une façon générale, on peut dire qu'ici les éléments de repère notables sont les masses urbaines en elles-mêmes, soit la ville coloniale et la « ville traditionnelle ».

Localement, les éléments de repère, mis à part le théâtre romain en mal d'expression et la citadelle, datent d'après l'indépendance. Ce sont notamment le Maqam Echahid et le stade omnisports, en même temps que la RN 20 qui les longe ainsi que la ville.

Dans ce contexte, toute la zone Sud, qui représente la moitié de la ville en superficie, manque de repères et même d'identité, et interpelle le POS Sud dans ce domaine. En visitant l'extension sud en ce sens dans un labyrinthe, où on distingue la répétition des mêmes cellules d'habitation des barres de R+5 sans typologie architecturale claire et sans repère on n'arrive même pas à repérer les équipements (école, CEM, Poste...etc.). Le seul repère c'est l'ancien boulevard et les 2 grandes parcelles destinées à la grande mosquée.

Cette même structuration a induit une centralité principale localisée au niveau du centre colonial et quelque peu à Oued Skhoun, avec des glissements hérités vers le nord-est et le sud-ouest que les orientations PDAU tentent d'encourager, cependant qu'elles ne prévoient pour la zone Sud qu'une centralité secondaire. Cette zone, avec la présence de l'université et à la fois le manque de vie universitaire d'une part, avec le type d'équipement projetés (loisirs au service de toute la ville).⁹²

⁹¹ DUC de la Wilaya de Guelma, Plan d'occupation des Sols, POS U.C.1 Guelma Sud, p.8.

⁹² Loc.cit.

Séquence 4 :

Une symétrie par rapport à l'axe centrale du boulevard (lampadaire). Bornage axial par l'alignement des bâtiments à gauche et à droite. Un champ de vision limité et une fermeture par un volume d'immeuble.

Convexité du boulevard et une indifférence entre les 2 faces du boulevard. Alignement des bâtiments avec la présence des arcades qui donne directement sur le trottoir de 1.50m.

Rétrécissement du boulevard et renvoie vers la gauche au sommet du POS.

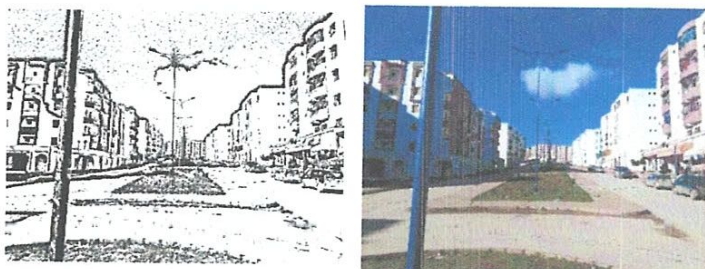


Photo N° 04 : boulevard principale POS sud Guelma Séquence 04. Source : Auteur.

Séquence 5 :

Dissymétrie par la présence d'un équipement (CEM) à gauche et un château d'eau à droite.

Définition axiale, ouverture du champ visuelle avec convexité du boulevard.

Inflexion des parois du boulevard avec une déférence claire.

Présence d'une déflexion sur le côté droit ce qui a créé un petit effet de coulisse.

L'alignement stricte ainsi que le style de la fermeture et toujours présent.

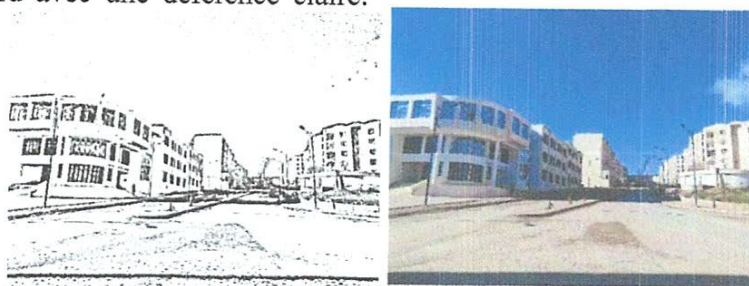


Photo N° 05 : boulevard principale POS sud Guelma Séquence 05. Source : Auteur.

Séquence 6 :

Symétrie par rapport à l'axe central de lampadaires. Bornage axiale par l'alignement des bâtiments dans les 2cotés. Convexité du boulevard et ouverture sur la nature qui encadre le POS. Les parois formant un écran profile avec une compétition par des arcades à gauche et clôture fortifier à droite. Alignement des bâtiments avec la même hauteur et presque même style.

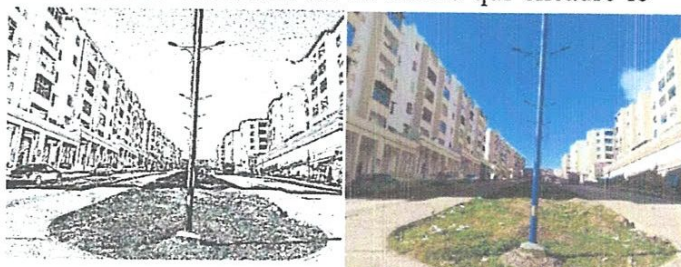


Photo N° 06 : boulevard principale POS sud Guelma Séquence 06. Source : Auteur.

2.2. Analyse Typo-morphologique :

- voirie et accessibilité :

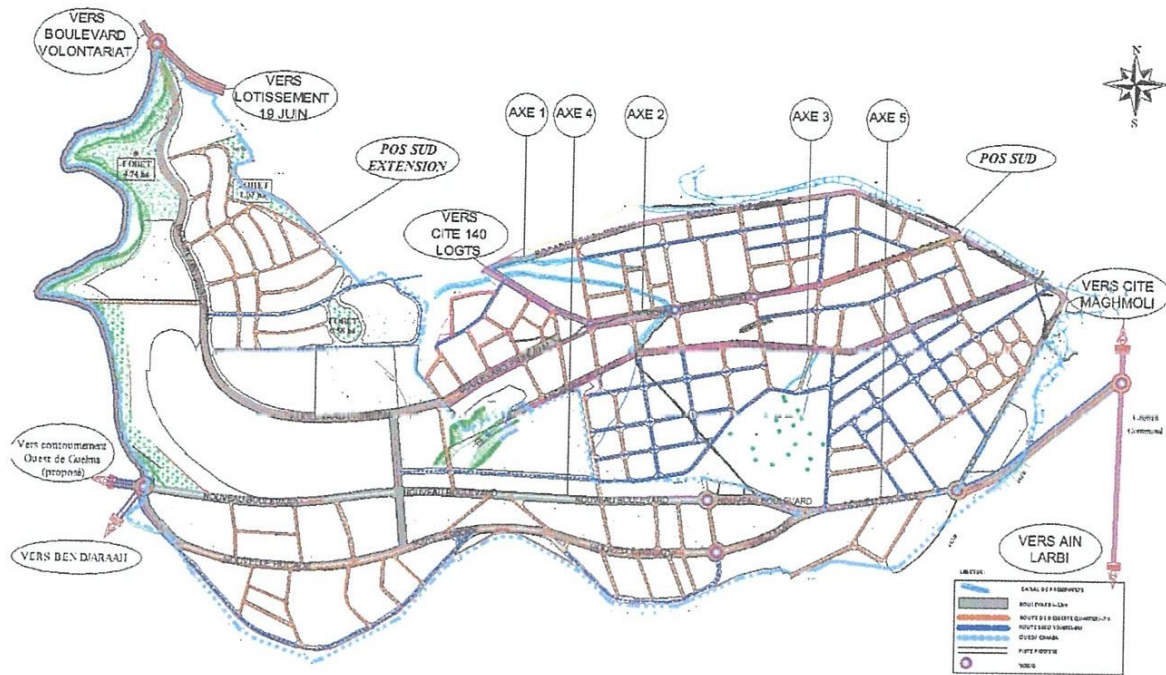


FIG 28 : la Trame viaries : les axes et les Nœuds marquant la structuration de paysage urbain de l'extension Sud de la ville de Guelma.

Source : Auteur.

La zone d'étude est limitée par 2 servitudes naturelles (Canales de préservation et châabet Oued El Maiz), basé sur une organisation **linéaire en fausse résille**.

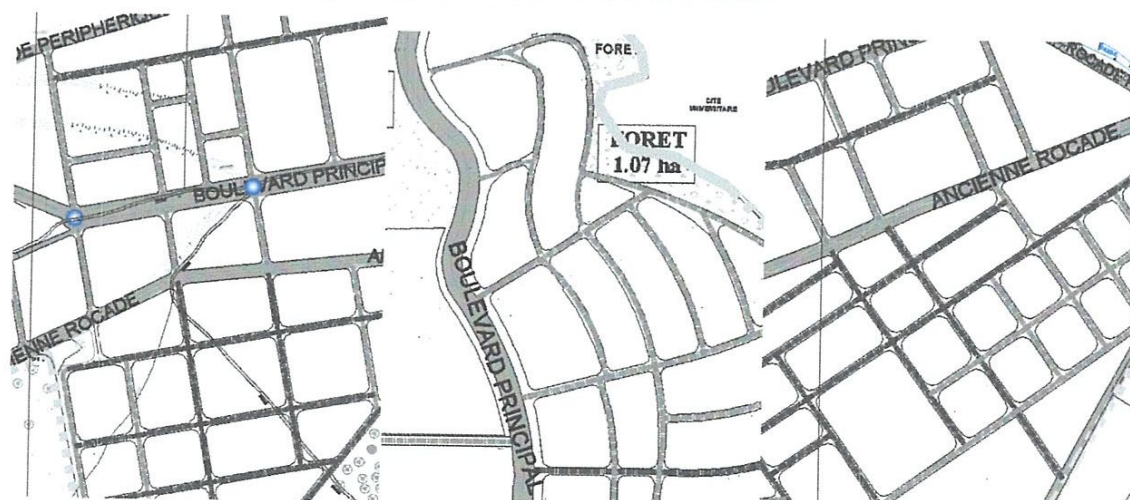


FIG 29 : le Tissu : linéaire en fausse résille.

Source : Auteur.

Cette trame Linéaire en fausse résille est représenté par 5 principaux axes parallèles définits comme suit :

- Les 3 premiers axes : situés au POS SUD :

Les 2 *rocales périphériques* dont l'une parallèle au canal de préservation qu'il été une fois la limite de la ville de Guelma vers le sud, la 2^{ème} rocade qui représente la continuité de Boulevard volontariat vers le sud, cette dernière assure la connexion directe entre l'ancien centre et le centre secondaire du POS-SUD. Le *boulevard central* du POS SUD représente l'axe de l'activité et d'interaction des fonctions, contenant un nombre important des Nœuds. Ce boulevard reliait le POS-SUD et le POS-SUD Extension.

- Les 2 nouveaux axes : situés au POS SUD Extension :

Avec l'extension la 2^{ème} rocade cotée forêt est devenu un *Boulevard secondaire*, remplacé par une *nouvelle rocade* parallèle au châaba d'Oued El Maiz, limitant donc l'étalement de Guelma vers le Sud. Le nouveau Boulevard représente un contre poids pour le Boulevard principale, dans un essai d'équilibrer la nouvelle masse. Il reliait la cité Maghmouli et Bendjerah passant de l'extension POS SUD.

- Nœud :

En générale les Nœuds sont des simples ronds-points, en totalité 9 avec un traitement médiocre et ne joue pas le rôle d'un vrai point de repère. On observe que ce sont venu sans réflexion profonde mais comme un plus et résultat d'un dessin simple.

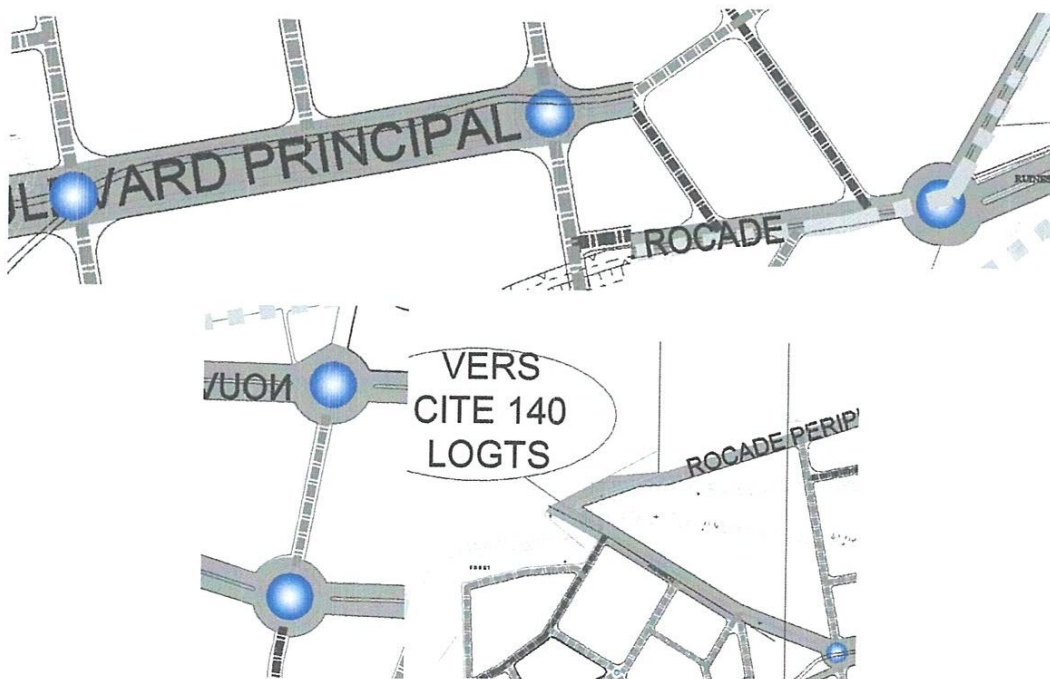


FIG30 : les Nœuds et les jonctions entre les différents unités.

Source : Auteur.

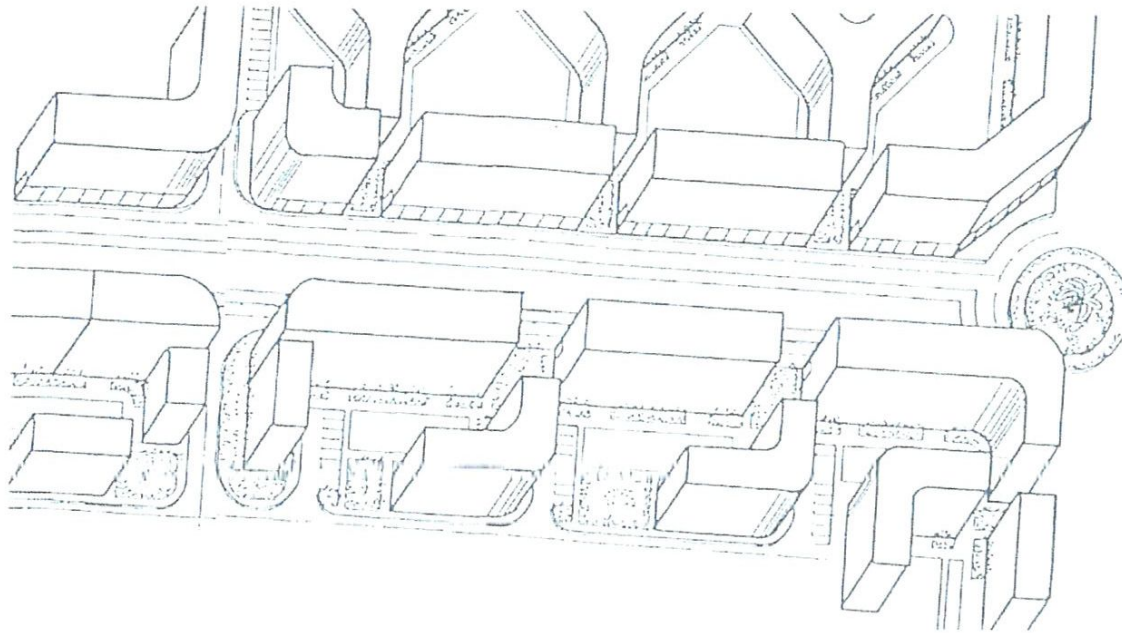


FIG 32 : Axonométrie sure une partie de l'extension sud de Guelma.

Source : DUC de la wilaya de Guelma, POS SUD U.C.1.

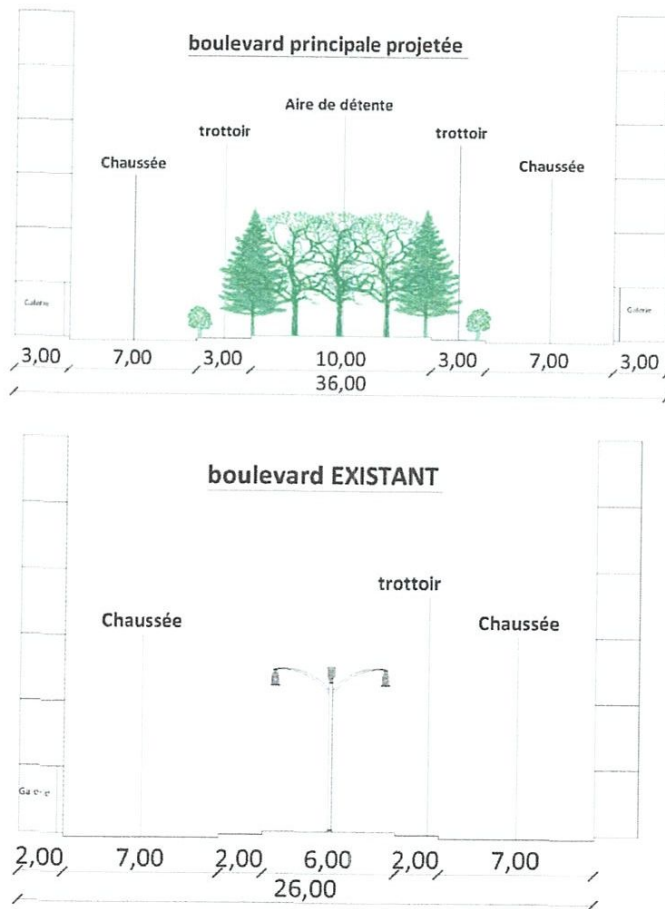


FIG 33 : Coupe sure une partie de l'extension sud de Guelma.

Source : Auteur.

- Parcelle et repérage des espaces public le paysage urbain entre ancien et nouveau tissu :

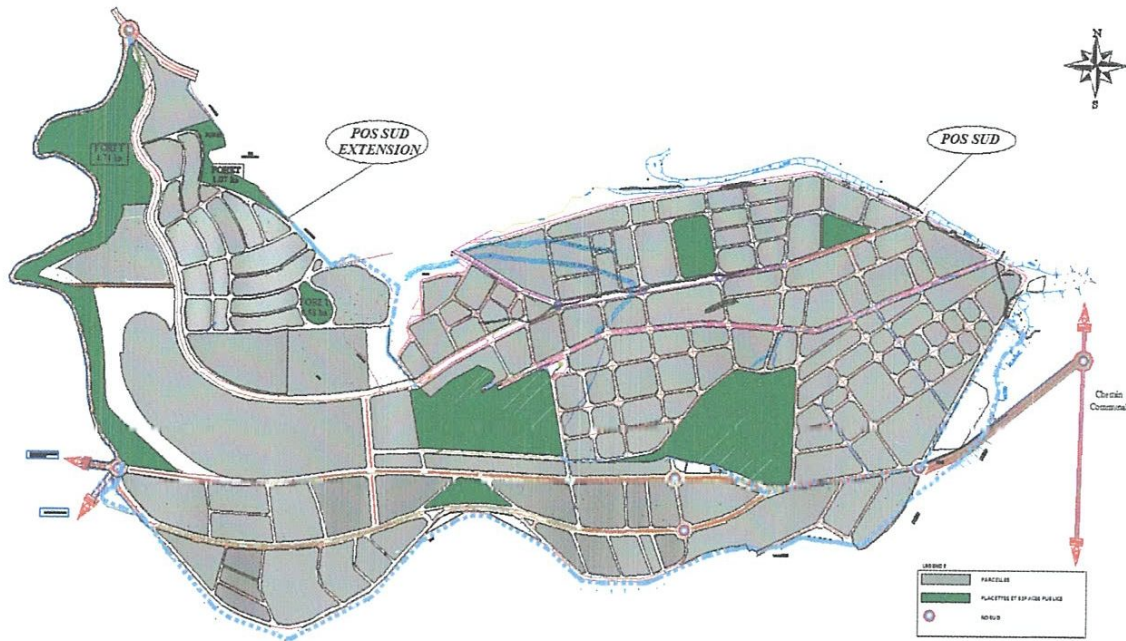


FIG 34 : parcelles et espaces libres (espace public et espace vert) structurant le paysage urbain de l'extension Sud de la ville de Guelma. Source : Auteur.

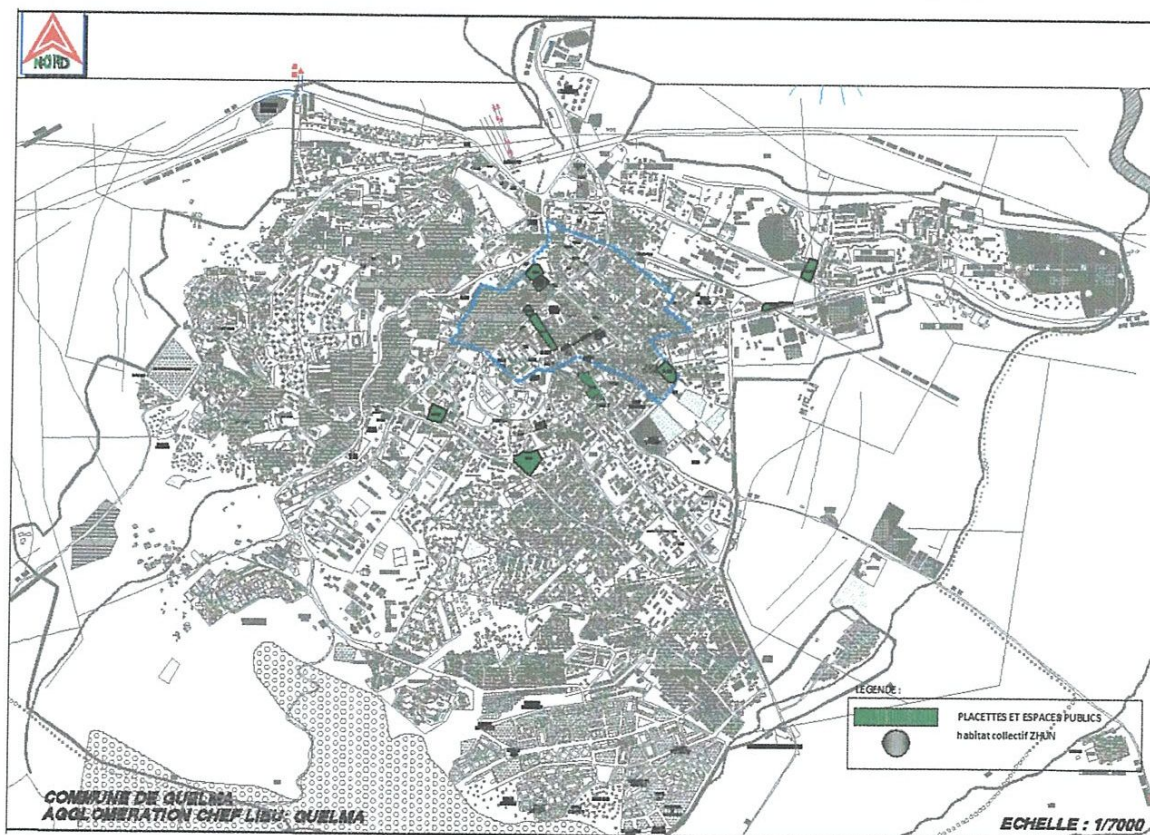
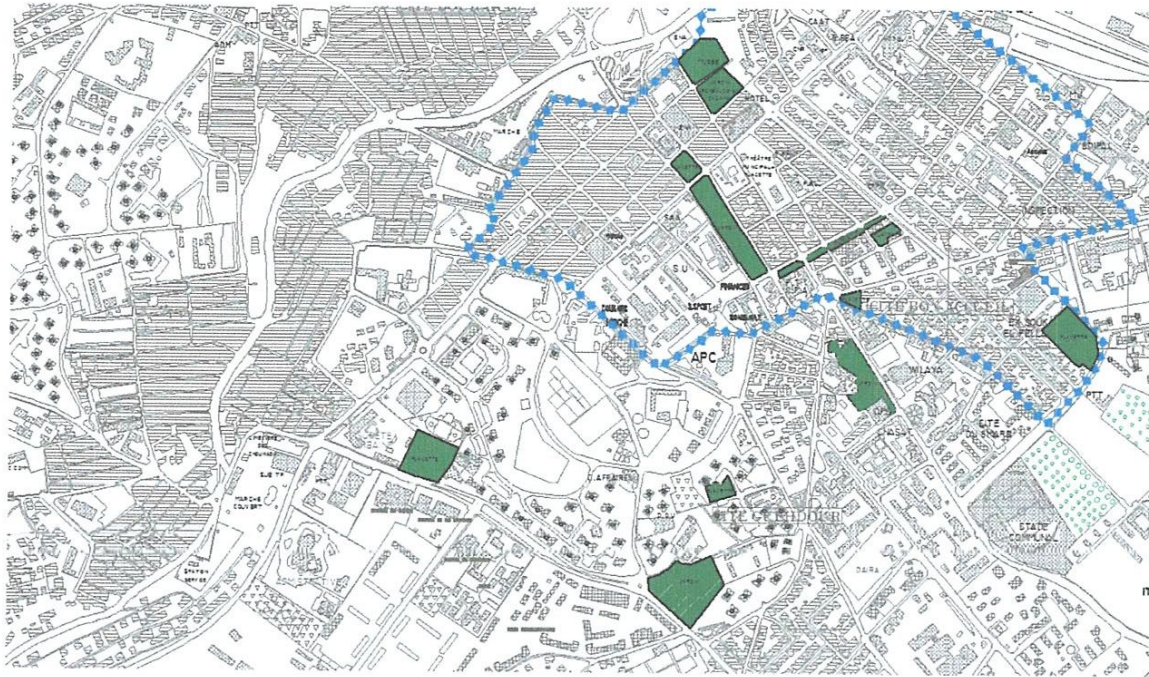


FIG 35 : parcelles et espaces libres (espace public et espace vert) de la ville de Guelma.

Source : Auteur.



- Bâtiments et grille d'équipement :

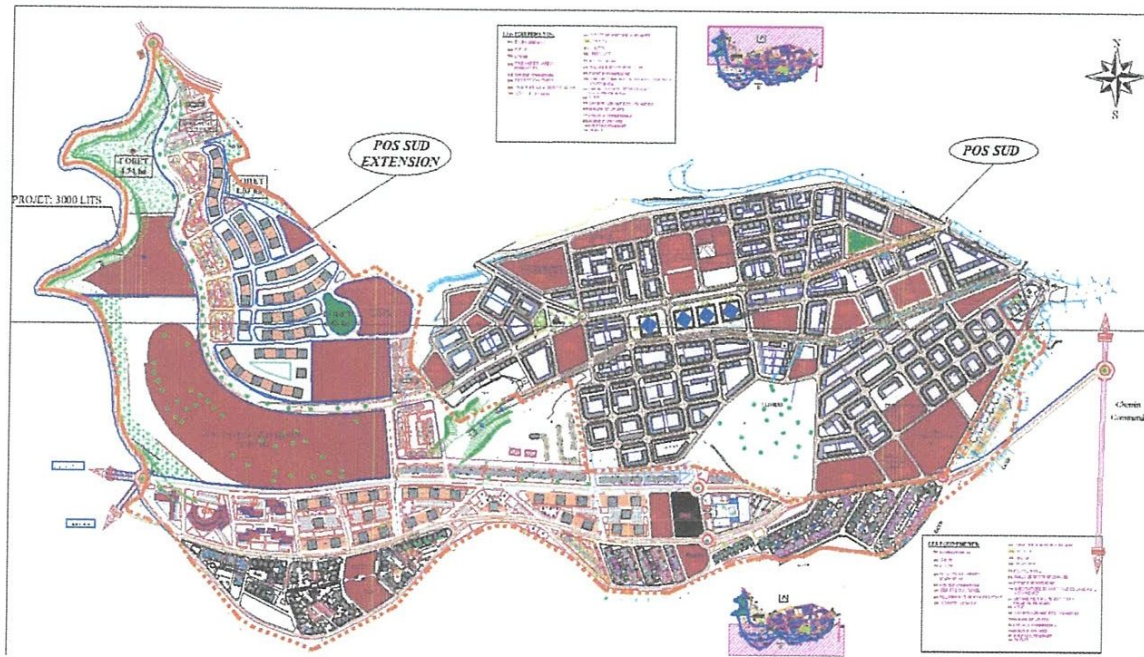


FIG 36 : Bâtiments et grille d'équipement de l'extension SUD de Guelma.

Source : Auteur.

3/Interprétation des résultats de l'analyse et confirmation de l'hypothèse :

3.1 ARCHITECTURE :

- Monotonie et banalisation de typologie architecturale, par la répétition presque de la même cellule (bâtiments R+5+Commerce en RDC), sans rythme étudié.
- La répétitions des mêmes cellules et volume a créé un sentiment de perte dans l'espace et le paysage urbain et ainsi le manque d'un point d'appelle et des repères. Ainsi l'alignement rigoureux on se trouve difficile de ce localisé (perception d'un labyrinthe).
- Manque de traitement verticale et horizontale, la seule recherche est dans les arcades ajoutées au RDC.

3.2 URBANISME :

- Rupture avec le tracé orthogonale du centre-ville de Guelma par un tracé linéaire en fausse résille.
- De par sa qualité et sa position favorable le POS SUD n'a pas réussi de crée un **contre poids ou une centralité secondaire**, la cause manque de projet d'attractivité et de qualité.
- Zoning et séparation rigide des fonctions : notamment l'extension universitaire qui sera clôturé.
- Séparation sociale et fonctionnelle, ou l'an distingue des quartiers pour le logement social avec un traitement médiocre de l'infrastructure routière, et l'absence totale du commerces et besoin de proximité, et d'autre part logement participatif avec des commerces en RDC. (ZHCC, ZHCP, Z.H.I, ZDL, ZV.)
- Parking et place de stationnement insuffisant par rapport au nombre de logement.

3.3 FONCTIONNELENT ET ECONOMIQUE :

- Principe d'organisation des boulevards : présence toujours d'un axe centrale de symétrie, où les 2 parois du boulevard ce compose de bâtiments en R+5 et présence dans certain segment des arcades abritant des couloirs de commerces.
- Type de déplacement : circulation piétonne (trottoir) et routière (véhicule et bus), le transport en commun et la circulation douce et très peu utilisé.
- Ils n'ont pas prévu la projection de nouveau type de transport pour l'avenir.

- Les activités économiques et commerciales sont représentées par des petits garages et magasin au RDC des logements promotionnelles et on ne trouve pas la mixité fonctionnelle.

3.4 SOCIALE :

- Des cités dortoirs par la projection des barres d'habitation juxtaposée et parallèle pour loger le plus grand nombre d'habitant.
- Appartement de type F3 et F4 pour des familles de 5 et 6 personnes.

3.5 ENVIRONNEMENTALE :

- L'espace public est représenté par la projection des petites espaces dans le grand boulevard et aussi la place réservé au parc d'attraction, sinon pour le reste, l'espace public n'est pas un élément de structuration du POS mais le résultat des projections des bâtiments d'habitations. On ne trouve pas des parcelles claires destiné pour la création des jardins et espace public et vert.
- Mobilier urbain et arborisation : un manque claire du mobilier urbain que ce soit les abris de Bus, banc de repos.....etc., aussi la végétalisation est marginaliser d'une manière remarquable.
- Croissance non maîtriser et non contrôler et le non-respect de la nature.

On **conclusion** et suivant les résultats d'analyses nous pouvons affirmer se que a été soulever dans **l'hypothèse : L'extension sud de Guelma a été planifiée et projeté en faisant abstraction d'une approche urbaine et paysagère, engendrant un imbroglio spatial.**

4/ Proposition de schéma d'intervention :

- **Création d'une ZAC** qui préfigure la mixité socio-fonctionnel et respect les dispositifs de développement durable.
- Réduire la circulation mécanique par la création et l'encouragement des randonnées pédestres et à vélos.
- Proposer des circuits (axes) :
 - o Axe économique et d'activité.
 - o Axe de détente et de loisir.
 - o Axe de découverte et de sport.

Dans le but de créer une relation entre les différents entités et annuler l'isolement des quartiers périphériques destinés pour le logement social, ainsi l'intégration du pôle universitaire avec l'ensemble de tissu urbain.

- Augmenter l'**attractivité** du POS et soulager un peu la ville de Guelma par la création d'un centre secondaire pour faire face au centre ancien.
- Proposition d'un projet qui respecte les cibles de **HQE** et l'énergie positive (renouvelable) pour servir comme prototype à suivre dans le but de protection de la nature.
- Limité le périmètre de l'urbanisation vers le sud.

5/ Schéma de synthèse et proposition d'opération :

5.1. Schéma de synthèse :

D'après l'analyse on fait sortir 3 axes :

- Axe économique et d'activité.
- Axe de détente et de loisir.
- Axe de découverte et de sport.

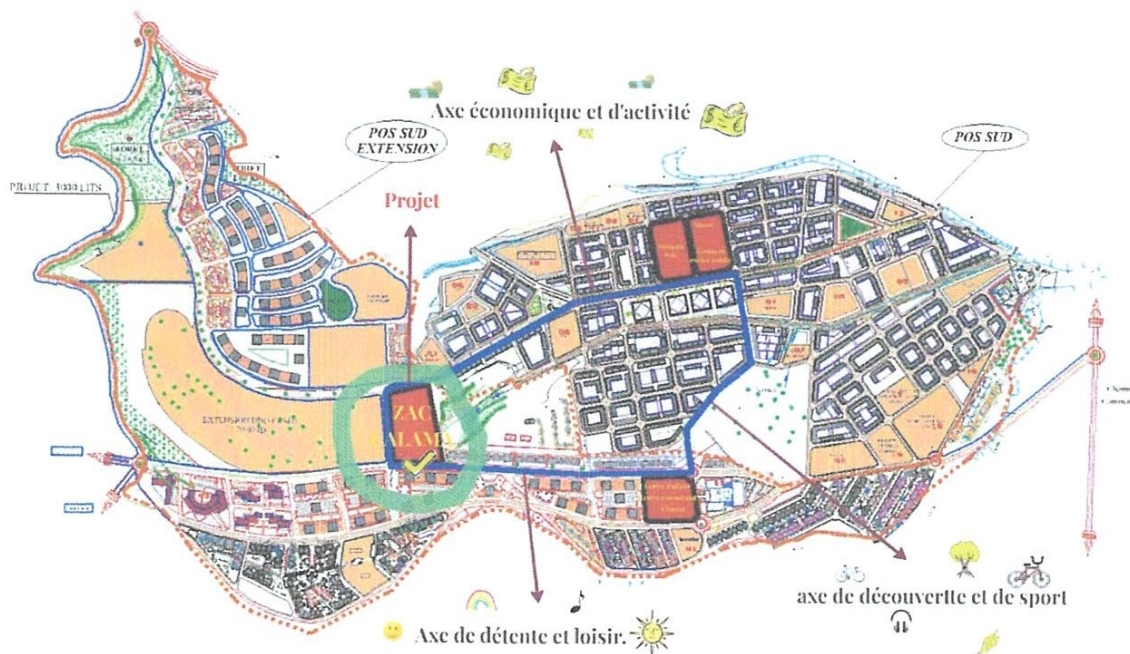


FIG 37 : Schéma de synthèse et proposition d'opération.

Source : Auteur.

De ses 3 axes on a dégagé 3 pôles : le 1^{er} représente un espace de culture et de détente par la projection d'une mosquée pole, un musée et un grand espace public. Le 2^{ème} pole est une projection d'un centre d'affaire et commercial. Le 3^{ème} pole est **le principal**, situé dans le centre géométrique de l'extension Sud de Guelma ou on a proposé une ZAC.

5.2.Proposition d'opération : ZAC

Dans le but de promouvoir la ville de Guelma et régler les problèmes de l'étalement anarchique de l'extension sud de la ville, et surtout pour crée un centre secondaire qui va jouer le rôle d'un contrepoids au centre-ville historique. On va projeter une **ZAC** constitué par **un projet d'habitat et équipement d'accompagnement**, qui va être un prototype à suivre pour les autres projets à venir dans l'extension sud que ce soit par l'utilisation des matériaux écologique et ressource renouvelable ou par ça mixité socio-fonctionnelle. Tout ça par la proposition d'un programme ambitieux et citoyen :



- AMBITIEUX** Par le caractère métropolitain de sa programmation
- CITOYEN** Par la prise en charge du déficit en matière d'équipements de proximité .
- SOLIDAIRE** par la mise en place d'espaces dédiés aux primo-entrepreneurs (Professions libérales; artisans; artistes, petits metiers...) .
- INNOVANT** par l'invention d'un dispositif de management multi-acteurs (publics/ privées /commune/ société civile.)
- FEDERATEUR** par sa mixité sociale et fonctionnelle.

Une ambition citoyenne; c'est de l'ambition et de la citoyenneté.

Création d'une ZAC avec un programme équilibrer

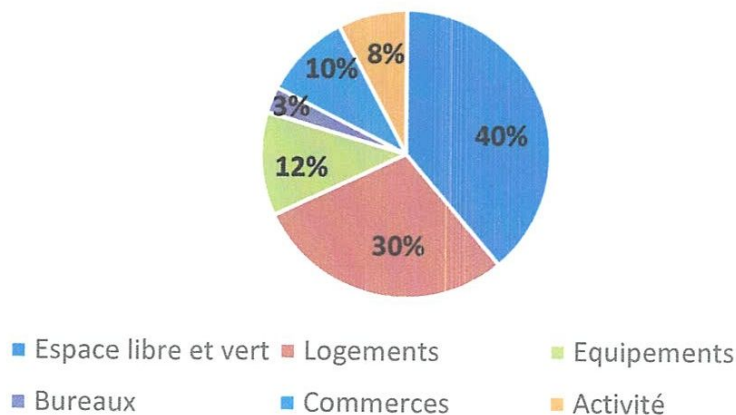


FIG 38 : Diagramme des pourcentages de répartition de l'espace. Source : Auteur.

Conclusion :

Il apparaît aux vues de cette courte analyse que les ZAC peuvent être la réponse au dysfonctionnement et à la dégradation des quartiers périphériques et des nouvelles villes Algérienne, notamment l'extension sud de Guelma, qui représente une grande opportunité pour rafraîchir et reconstruire la structure de la ville au côté sud. Un projet urbain est pensé à la fois comme processus et résultat, dans un équilibre de court terme et du long terme, on partant de macro au micro et vice versa, donc un projet d'habitation avec un équipement d'accompagnement sera l'idéal en terme d'urbanisme et du sociale et de fonctionnement. Toute en intervenant sur une partie de l'existant et projetons un nouveau projet urbain.

Conclusion deuxième partie :

Cette partie est basée sur l'identification des problèmes de l'extension sud par l'analyse typomorphologique d'Aldo Rossi (connaissance de la forme urbaine par les types d'édifices la composant et leur distribution dans la trame viaire) et l'analyse séquentiel Philip Panerai. Rendre la nouvelle ville de Guelma plus saines, plus vertes et plus prospère se concrétise en resserrant le périmètre d'urbanisation et trouver les solutions aux maux qui rongent la nouvelle ville d'une part, et arrêter de construire au-delà des limites de celle-ci ou les périphéries de l'ancienne ville d'autre part. Toute en essayant de proposer un nouveau modèle qui a réussi en Europe (ZAC), pour appliquer les principes de Projet urbain et resté dans une démarche plus globale et planétaire celle du développement durable. L'objectif de ce travail, est de tracer un projet urbain qui met l'accent sur une nouvelle ville construite en harmonie avec l'ancienne ville, et d'éviter la conception de la ville par partie, à savoir : un centre historique à protéger et des quartiers périphériques où tout est permis, mais comme un ensemble, un lieu permettant l'imbrication des tissus urbain et sociaux différents.

Annexe :

LE QUESTIONNAIRE

Enquête auprès de la population fréquentant

L'extension SUD de la commune de Guelma

Date.....heure.....

Bonjour Madame, Mademoiselle, Monsieur,

Je suis étudiant en Master 2 à l'institut d'architecture de l'université 08 mai 1945 de

Guelma. Je réalise une étude sur la situation actuelle de l'extension SUD de Guelma et de son devenir afin de mieux cerner l'image qu'ont les Guelmis sur celui-ci et les améliorations souhaitées à apporter pour pouvoir définir un projet urbain pour la ville.

Je vous remercie d'avance de remplir ce questionnaire et de le retourner à la personne qui vous la remis.

Renseignements

| | |
|-----------------------------|--|
| - vous êtes : Homme..... | |
| Femme | |
| - Quel âge avez-vous..... | |
| - Quel est votre profession | |
| - Où habitez-vous..... | |

2/ Appartement n° : Etage : Type :

3/ Nombre de personnes vivant dans le logement :

4/ Nombre de mariés vivant dans le logement :

5/ Profession du père : Niveau d'instruction du père :

6/ Quel est le type d'occupation du logement :

- Propriétaire :
- Copropriétaire :
- Locataire :
- Autres :

7/ Est-ce que vous êtes originaire de Guelma ? Oui :

Non :

8/ Si, non quelles sont vos origines :

9/ Quelle est la date d'occupation de votre maison :

10/ Quel a été le prix d'achat de votre maison :

11/dans quel quartier résidez- vous avant votre déménagement a ce quartier ?

• Quartier :

• Commune :

Questions relatives au paysage urbain :

1/ est ce que tu es d'accord que l'on continue à construire en périphérie de la ville ?

- OUI
- NON.....

2/ l'usage qui en été fait du foncier ainsi dégagé vous semble judicieux :

- OUI
- NON.....

3/ pour vous où se situe les limites de l'extension Sud de Guelma ?

-
-
-
-

4 / Comment trouvez-vous la situation de votre cité par rapport au centre-ville ?

- Eloignée
- Pas éloignée

5/ Comment vous vous déplacez ?

- En voiture
- En taxi
- En bus
- A pied

6/ est ce que l'accessibilité est facile ?

- OUI
- NON.....

7/ Considérez-vous que votre cité soit bien pourvue du commerce et de services publics ?

- OUI
- NON.....

8/ Quel type de commerce ou activité vous voudrez bien qu'il soit plus présent au niveau de l'extension SUD de Guelma ?

.....
.....
.....

9/ Selon vous existe-il assez de places et d'espaces de rencontres ?

- OUI
- NON.....

10/ Tu te sens repérer et alaise quand tu circule dans l'extension SUD de Guelma ?

- OUI
- NON.....

11/ est ce qu'il existe assez de mobilier urbain ?

- OUI
- NON.....

Questions relatives au gouvernance :

1/ Existe- il une association de quartier ?

- OUI
- NON.....

2/ est ce que tu es membre dans une association ou un autre organisme ?

- OUI
- NON.....

3/ est ce que tu seras présent pour participer dans une concertation concernant l'aménagement de l'extension SUD de Guelma ?

- OUI
- NON.....

4/ Selon vous qu'elles sont les personnes ou organismes qui devront être associés dans l'élaboration d'un tel plan ?

-...../...../...../.....
-...../...../...../.....

Questions relatives l'image de quartier :

| Critères | Satisfait | insatisfait | Sans réponse |
|---|------------------|--------------------|---------------------|
| Esthétique | | | |
| Traitement de façade | | | |
| Qualité de l'état physique du bâti | | | |
| Qualité du traitement du sol | | | |
| Ambiance (bruit – odeur -vue- paysage) | | | |
| Commerce et services | | | |
| Assainissement | | | |
| Eclairage public | | | |

Questions relatives au caractéristique de logement :

| Critères | Satisfait | insatisfait | Sans réponse |
|---|------------------|--------------------|---------------------|
| Accessibilité | | | |
| Superficie | | | |
| Sécurité | | | |
| Stabilité sociale | | | |
| Intimité | | | |
| Isolation | | | |
| Ventilation | | | |
| Humidité | | | |
| Ensoleillement | | | |
| Confort acoustique – visuel | | | |
| Alimentation en énergie gaz – électricité - téléphone- parabole) | | | |

Est-ce que vous voulez ajouter une remarque ou autres observation ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Résumé :

Les nouvelles extensions des villes ont été conçues pour éviter l'étalement urbain anarchique et pour concentrer les activités (Mixité), donc réduire les déplacements donnant ainsi toute ses chances au transport collectif pour respecter les normes de développement urbain durable. L'objectif était de réaliser une organisation spatiale maîtrisée et un cadre de vie urbain différents de celui que connaissent nos villes d'aujourd'hui, à savoir : la congestion, la ségrégation sociale, l'urbanisation incontrôlée, l'étalement, la périurbanisation, la saturation des moyens de communication, l'empreinte écologique croissante.

La ville de Guelma à l'Est de l'Algérie et comme la majorité des villes algérienne souffre du déficit du logement vu l'évolution démographique et cela a conduit à l'étalement de la ville et la périurbanisation. Sachant que la ville de Guelma a connu plusieurs civilisations (phénicienne, romaine, islamique, coloniale) et possède des paysages naturels et urbains exceptionnels.

L'extension Sud de la ville de Guelma n'a pas échappé à ces phénomènes, ce que nous a conduit à étudier et chercher des solutions pour la mise en paysage de l'extension SUD à travers l'intervention sur le tissus urbain existant et la proposition des nouvelles solutions pour les constructions à venir.

Les ZAC (zone d'aménagement concerté) ont connu un grand écho et un bon essor à l'Europe, qui sont le fruit de développement durable, par le respect des 3 dimensions : économique, sociale et environnementale. Ainsi, les procédures de l'élaboration des ZAC convient le mieux avec les principes du Projet Urbain (concertation, gouvernance, flexibilité....etc), dont on va essayer de l'intégrer dans notre cas avec les exigences et les capacités de notre société, toute on intervenant sur le paysage et le tissu urbain (existant et projeté).

Avec la nécessité et la continuité de construction vers le Sud de la ville, le défi c'est comment rendre la ville de Guelma plus saine et plus propre et crée un équilibre entre le centre historique et la périphérie de la ville par la création d'une centralité secondaire et réduire les déplacements, et surtout amélioré le paysage urbain.

Mots clé : Le Projet urbain, paysage urbain, l'étalement urbain, approche urbaine et paysagère, développement durable, Zone d'activité concertée.

Abstract :

New extensions of cities have been designed to avoid anarchic urban sprawl and to focus activities (mix), therefore reducing the number of trips thus giving the public all the opportunities to meet the standards of sustainable urban development. The objective of this study was to achieve a controlled spatial organization and an urban living environment different from that our cities know today, namely: congestion, social segregation, uncontrolled urbanization, spreading-out, suburbanization, saturation of the means of communication, and the growing ecological footprint.

The city of Guelma is situated in the north-east of Algeria. As many cities in the country, Guelma is suffering of housing deficit due to demographic change and this has led to the sprawl of the city and suburbanization. Knowing that the city of Guelma has experienced several civilizations (Phoenician, Roman, Islamic, colonial) and has exceptional natural and urban landscapes.

The southern extension of the city of Guelma has not escaped these phenomena, what led us to study and seek solutions for the landscape setting of the extension SUD through the intervention on the existing urban tissue, and the proposal of new solutions for future constructions.

The joint development zone; known as ZAC (zone d'aménagement concerté) have experienced a great echo and a good growth in Europe, which are the result of sustainable development, by respecting the three dimensions: economic, social and environmental. Thus, development procedures ZAC are best suited to the principles of the Urban Project (consultation, governance, flexibility ... etc), which we will try to integrate in our case with the requirements and capacities of our society, by intervening on the landscape and the urban fabric (existing and projected).

With the necessity and continuity of construction towards the south of the city, the challenge is how to make the city of Guelma more Healthier and cleaner. and creates a balance between the historic center and the outskirts of the city by creating a " A secondary centrality and reduce the displacements, and especially improved the urban landscape."

Résumé :

Les nouvelles extensions des villes ont été conçues pour éviter l'étalement urbain anarchique et pour concentrer les activités (Mixité), donc réduire les déplacements donnant ainsi toute ses chances au transport collectif pour respecter les normes de développement urbain durable. L'objectif était de réaliser une organisation spatiale maîtrisée et un cadre de vie urbain différents de celui que connaissent nos villes d'aujourd'hui, à savoir : la congestion, la ségrégation sociale, l'urbanisation incontrôlée, l'étalement, la périurbanisation, la saturation des moyens de communication, l'empreinte écologique croissante.

La ville de Guelma à l'Est de l'Algérie et comme la majorité des villes algérienne souffre du déficit du logement vu l'évolution démographique et cela a conduit à l'étalement de la ville et la périurbanisation. Sachant que la ville de Guelma a connu plusieurs civilisations (phénicienne, romaine, islamique, coloniale) et possède des paysages naturels et urbains exceptionnels.

L'extension Sud de la ville de Guelma n'a pas échappé à ces phénomènes, ce que nous a conduit à étudier et chercher des solutions pour la mise en paysage de l'extension SUD à travers l'intervention sur le tissu urbain existant et la proposition des nouvelles solutions pour les constructions à venir.

Les ZAC (zone d'aménagement concerté) ont connu un grand écho et un bon essor à l'Europe, qui sont le fruit de développement durable, par le respect des 3 dimensions : économique, sociale et environnementale. Ainsi, les procédures de l'élaboration des ZAC convient le mieux avec les principes du Projet Urbain (concertation, gouvernance, flexibilité....etc), dont on va essayer de l'intégrer dans notre cas avec les exigences et les capacités de notre société, toute on intervenant sur le paysage et le tissu urbain (existant et projeté).

Avec la nécessité et la continuité de construction vers le Sud de la ville, le défi c'est comment rendre la ville de Guelma plus saine et plus propre et crée un équilibre entre le centre historique et la périphérie de la ville par la création d'une centralité secondaire et réduire les déplacements, et surtout amélioré le paysage urbain.

Mots clé : Le Projet urbain, paysage urbain, l'étalement urbain, approche urbaine et paysagère, développement durable, Zone d'activité concertée.